Storestraumen 191

Lekker 3-roms leilighet i svært barnevennlig område

Heis i bygget, barnevennlig område, flotte turer for store og små rett utenfor døren. Leiligheten passer følgelig or alle aldersgrupper

ZMEGLEREN

Storestraumen 115

Søfteland | Lys og lekker 3-romsleilighet | Stor balkong med nydelig utsikt | Heis og garasjeplass

Adresse: Storestraumen 191, 5212 SØFTELAND
Boligtype: Leilighet
Eieform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
Gnr:/Bnr:/Snr: 61/201/8
Bra-i: 76.5 m²
Bra: 84 m²

Soverom***: 2
Tomteareal: 5 755 m²
Parkering: Parkering i felles garasjeanlegg
Tomt: Eiet tomt
Formuesverdi: kr 922 199,-

Prisantydning: kr 3 490 000,-
Omkostninger: kr 98 550,-
Totalpris ink.omk.**: kr 3 578 600,-

Fellesutgifter: kr 3 269,- per mnd
Kommunale avgifter: kr 14 740.93,- per år

Megler: Marius Tømmernes Klakegg
Selger: Karoline Brustad Kaland
Oppdragsnummer: 2250006

---

*Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
**Hvis salg til prisantydning.
***Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.



Velkommen på visning!

Kontakt megler dersom du har spørsmål om boligen eller du ønsker vurdering av din egen bolig før du legger inn bud.



Marius Tømmernes Klakegg

Mobil: 41653460
E-post: mtk@zmegleren.no







































illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegning

Plantegning



Relevante opplysninger om eiendommen

BESKRIVELSE

INNHOLDSBESKRIVELSE

Innhold | 2. etasje:
Entre 8,7 m², Stue 24,8 m², Kjøkken 11,2 m², Bad 5,6 m², Soverom 14,8 m², Soverom 8,2 m², Bod 3,2 m².

Uteplass:
Med utgang fra stue er det adkomst til en balkong på 9 kvm

Ekstern bod:
Ekstern bod i garasje 5,3 m²

Internt bruksareal (BRA-i) = 76,5 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e) = 5 m²
Terrasse- og balkongareal (TBA) = 9,9 m²
Totalt bruksareal (BRA) = 84 m²

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 inngå 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.

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

AREALER

Totalt bruksareal: 84,0 m²
- BRA-i: 76,5 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,9 m²

STANDARD

Alle vegger (grå farge) og himlinger (hvit farge), med unntak av vegger på bad, er utført med malte gipsplater i lyse toner. Overflatene på vegger er nylig oppgradert med nytt strøk maling og uten nevneverdige avvik ved visuell inspeksjon. Gulvene i alle oppholdsrom er belagt med standard eikeparket.

Entré 8,7 m².
Vegger og himling er utført med malte gipsplater i henholdsvis grå og hvit fargetone. Overflatene vurderes som jevne og i god teknisk stand. Gulvflaten er belagt med klassisk eikeparkett, og fremstår som godt ivaretatt ved visuell kontroll.

Stue 24,8 m²

Rommet fremstår som lyst og trivelig, med grålmalte gipsvegger og himling i hvit utførelse. Malerarbeidet er nylig oppgradert og vurderes som tilfredsstillende. Gulvet har klassisk eikeparkett, med normal bruksslitasje samt enkelte mer fremtredende slitasjemerker.

Kjøkken 11,2 m²
Veggene og himlingen har overflater med maling i lyse toner, og fremstår som jevne og oppgraderte. Gulvet er belagt med eikeparkett i standard utførelse, og fremstår som helhetlig og vedlikeholdt. Kjøkkeninnredningen er utført med slette fronter i hvit farge. Benkeplate i grå steinstruktur gir kontrast til øvrige flater, og kjøkkenet fremstår funksjonelt og godt utnyttet. Rommet fremstår gjennomført og vedlikeholdt.

Bad 5,6 m²
Badet har lyse fliser på vegger og gulvfliser i mørk grå utførelse. Badet har innredning i lys tone, samt speil og belysning. Overflatene fremstår som godt vedlikeholdt uten nevneverdige skader eller slitasje.

Soverom 14,8 m²
Rommet har malte gipsvegger i grå farge og malt himling i hvit farge. Eikeparkett på gulv er fri for synlige avvik ved inspeksjon. Overflaten fremstår som helhetlig og vedlikeholdt, og rommet vurderes i god teknisk stand.

Soverom 8,2 m²
Vegger og himling er kledd med malte gipsplater i lys grå nyanse og hvit fargetone. Overflatene fremstår som helhetlige og uten avvik. Gulvet har standard eikeparkett som gir en gjennomført opplevelse av rommet.

Bod 3,2 m²
Boden har adkomst direkte fra entré. Vegger og himling er utført med malte gipsplater i henholdsvis grå og hvit farge. Det er registrert enkelte bruksmerker på overflatene, men disse anses som normale etter bruk. Gulvet er belagt med standard eikeparkett som oppleves helhetlig og i god visuell stand.

BYGGEMÅTE

Relevante opplysninger om eiendommen

Bygningen er oppført som lavblokkbebyggelse med moderne konstruksjonsprinsipper. Bærekonstruksjonen består sannsynligvis av betong og stålelementer, tilpasset byggeteknisk standard for oppføringstidspunktet. Ytterveggene antas oppført som isolert bindingsverk, utvendig kledd med kledning og fasadeplater. Taket er sannsynligvis tekket med folie av ukjent merke. Altanen er oppført som understøttet konstruksjon med stålrekkverk, belagt med terrassebord.

TILSTANDSRAPPORT

Boligens byggemåte er beskrevet på bakgrunn av vedlagte tilstandssrapport.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.

For ytterligere informasjon henvises til vedlagte tilstandsrapport avholdt av bygningssakkyndig 03.08.25 (befaringsdato: 23.07.2025).

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Ansvarlig megler har ikke foretatt kontrollmåling av boligen.

Ulovligheter / manglende godkjenning:
Det er den faktiske bruken av rommene på salgstidspunktet, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle kommunal godkjenning for den aktuelle bruken, selv om dette arealet er angitt som BRA-i. Kjøper påtar seg all risiko både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader forbundet med dette.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte planskisse ikke stemmer overens hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar noe som innebærer at avvik og feil kan forekomme.

Det oppfordres derfor særskilt at man sjekker boligen grundig og nøye med fagkyndig person, før bud blir inngitt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Bad
Overflate gulv Overflate på gulvet fremstår ved visuell inspeksjon som i god teknisk stand og godt vedlikeholdt. TG2 er satt med bakgrunn i bom i fliser, spesielt i dusjsonen. Det anbefales jevnlig ettersyn av våtrommet.

Hjemmelshaver opplyser om:

Himlingen er skiftet som følge av vannlekkasje fra overliggende leilighet. I etterkant er veggene utbedret med sparkling og overflatebehandlet med nytt strøk maling.

OPPVARMING

Vannbåren varme via felles varmepumpeanlegg

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Lys grønn og energikarakter B er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming:
Vannbåren varme via felles varmepumpeanlegg.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Brannsikring: Sprinkleranlegg i alle rom og sentralt varslingssystem.

VVS:
Boligen har vannforsyningsanlegg med rør-i-rør system fra fordelerskap på bad, avløpsrør og sluk av plast. Leilighetens stoppekraner er plassert i fordelerskap i bod og ble funksjonstestet uten avvik. VVS-anlegget er ikke nærmere vurdert, da dette forutsetter fagkyndig kontroll utført av autorisert rørleggerforetak.

ELEKTRISK ANLEGG

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er montert i bod og inneholder automatsikringer fra oppføringstidspunktet (2015), med hovedsikring på 63 ampere. Ingen synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap. Anlegget er ikke videre undersøkt da dette krever spesifikk fagkompetanse fra autorisert elektrikerfirma

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over

Relevante opplysninger om eiendommen

løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

5755,00 m² eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med gangvei, lekeplass, grøntarealer og grus.

PARKERING

Parkering i garasje. Parkering i felles garasjeanlegg. Plassen er merket nr. 36.
Det er også mulighet å kjøpe en ekstra parkeringsplass (nummer 42), kontakt megler for mer informasjon.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE

Storestraumen 191 ligger i et rolig og attraktivt boligområde på Søfteland, med kort vei til både natur, servicetilbud og kollektivtransport. Her bor du i et nyere boligfelt med god atmosfære og hyggelige naboer - perfekt for familier, etablerere og deg som ønsker et trygt og trivelig nabolag.

Området har gangavstand til både barneskole, barnehager og idrettsanlegg. Søfteland barneskule og flere barnehager ligger bare noen få minutter unna, og Joker dagligvarebutikk, bussforbindelser og lekeområder finnes også i nærområdet. Med bil tar det kun fem minutter til Os sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, kjøpesenter, treningssentre og øvrige servicetilbud.

Du har også flotte turmuligheter rett utenfor døren, med tilgang til både skog, vann og fjell - blant annet Gåssandvatnet og Hetleflotvatnet, som innbyr til både turopplevelser og badeplasser. Området er godt tilrettelagt for et aktivt og naturnært liv, samtidig som du har enkel adkomst til Bergen og omegn via gode bussforbindelser og nærliggende hovedveier.

Det vises for øvrig til vedlagte nabolagsprofil, for detaljert informasjon om nærområdet samt avstand fra boligen til aktuelle servicetilbud.

SKOLE OG BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

ØKONOMI

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 14 741 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 3 269,- pr. mnd. og inkluderer:
Varmt vann, varmekonvektor/ventilasjonssystem basert på varmtvann (felles varmepumpe), sameieavgift, felles byggforsikring, service- og vedlikeholdsavtaler for felles tekniske installasjoner, tak etc., vask av felles areal som heis og svalganger, øvrig drift av sameiet, samt kabel-tv og internett grunnpakke fra Telenor.

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

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Eiendommen har de siste årene ikke vært bebodd av eier, og megler har derfor ikke mottatt opplysninger om faste løpende kostnader for eiendommen. Nye eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Kostnader knyttet til strømforbruk og nettleie.
Årlig forsikringspremie..
Strøm

Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer: SP0000957094

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 922 199,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 3 688 797,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

SAMEIET

Sameiet Hjellemarka II B6, Org.nr: 915 587 887
Forretningsfører: Vestbo BBL

Sameiet består av 42 boligseksjoner samt 1 næringsseksjon og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 80/4461

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Relevante opplysninger om eiendommen

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

FELLESGJELD

Sameiet har ingen fellesgjeld.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 87 250,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Pantattest kr 260,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 588 550,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Totalprisen inkluderer valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 17.02.2015 som omhandler Nybygg bustadblokk m/18 husvære.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bligbebygele iht. reguleringsplan
20060600 .

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved hendvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. 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, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

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.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN

Storestraumen 191
61/201/0/8 i Bjørnafjorden

Type bolig: Leilighet

SELGER

Karoline Brustad Kaland

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 2250006
Ansvarlig megler: Ole Kristian Pahr Alvheim

ZMegleren
Z MEGLEREN AS
NO 921 171 846 MVA

DIVERSE

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Relevante opplysninger om eiendommen

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Vedtekter
- Nabolagsprofil

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vennligst angi ønsket overtakelsesdato i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z MEGLEREN AStilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Z MEGLEREN AS.

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget, jfr. vedlagte egenerklæringsskjema. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslovens §3- 10.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

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 "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. 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. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

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, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. 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.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avWeboppgjør, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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

Relevante opplysninger om eiendommen

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.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

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

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Markedspakke: 24 900,00
Spørregebyr elektronisk grunnbok: 350,00
Tilrettelegging bolig: 14 900,00
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører: 4 050,00
Innhenting av opplysninger fra kommunen inkl. evt. innhenting av byggesak: 3 300,00
Visning pr stk: 2 900,00
Hendvendelse til kreditor for sletting av pant: 750,00
Innhenting av andre tinglyste dokumenter kr. 285 pr stk: 285,00
E-signeringskostnad: 199,00
Oppgjørsgebyr inkludert betalingsutsettelse/factoring: 9 900,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 545.
Samlet skal selger betale ca. kr. 103 959 for vederlag og

Relevante opplysninger om eiendommen

utlegg ved salg til prisantydning.

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.

SALGSOPPGAVEDATO

07-08-2025. Opplysningene i salgsoppgaven er kontrollert og godkjent av oppdragsgiver/selger.

Nabolagsprofil

Storestraumen 191 - Nabolaget Søfteland - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Storestraumen Linje 610, 740, 741	7 min 0.6 km
Osøyro Buss, ferge	8 min 5.3 km
Os båtkai Linje 2075, 2085	8 min 5.5 km
Halhjem ferjekai Linje 1018, 1021	12 min 10.3 km
Nesttun terminal Buss, trikk	19 min 13.7 km

Skoler

Søfteland barneskule (1-7 kl.) 222 elever, 13 klasser	17 min 1.5 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	8 min 5.2 km
Nore Neset ungdomsskule (8-10 kl.) 492 elever, 34 klasser	9 min 7.4 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	6 min 4.1 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	6 min 4.1 km

«Koselig sted med masse hyggelige folk»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

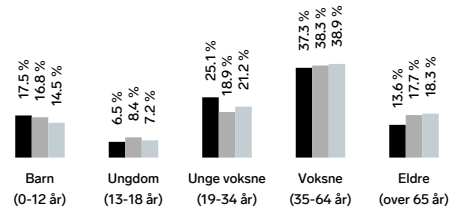
Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søfteland	2 261	1 014
Bjørnafjorden kommune	25 213	11 115
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hjellemarka Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Nøtteliten barnehage (0-5 år) 76 barn	20 min 1.7 km
Varhaug barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 3.4 km

Dagligvare

Joker Søfteland Post i butikk, PostNord	4 min 2 km
Meny Os PostNord	4 min 2.8 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

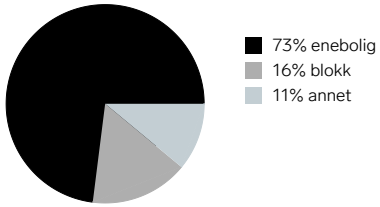
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

Søfteland barneskule Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	17 min 1.5 km
Søfteland kunstgressbane Fotball	4 min 2.4 km
EVO Os	4 min
Actic Osbadet	7 min

Boligmasse



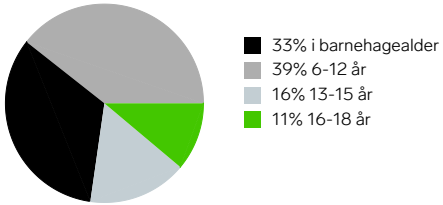
«Landlig, fritt, stille og gode turmuligheter. Et sted å trives.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

AMFI Os	4 min
Ditt Apotek AMFI Os	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



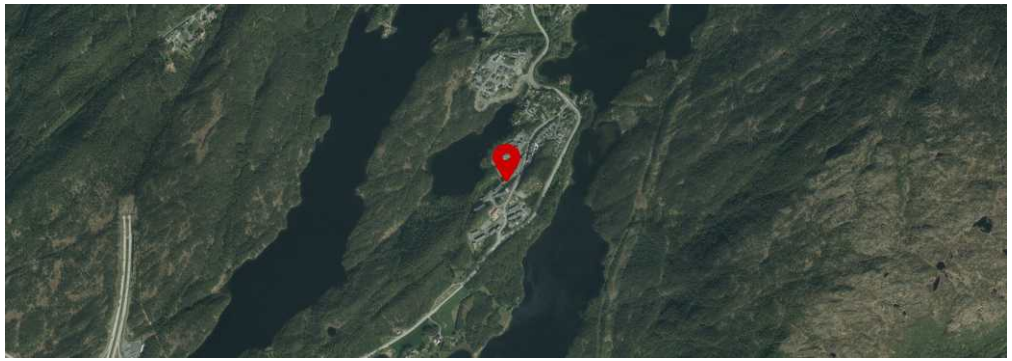
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VEDTEKTER FOR SAMEIET HJELLEMARKA II B6

Sist endret på ordinært sameiermøte 31.05.2022.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Hjellemarka II B6, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Os.

Sameiet består av 42 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 27.01.2015.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 61 bnr. 201 i Os kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 20.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjoner.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

§ 3
Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur på ved en eventuell Hjellemarka velforening.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.5. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk, og dels etter eierbrøk.

Sameiets regnskap skal presenteres med en fordeling av kostnader på boligdel og parkeringsdel.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

«Parkeringsdelen" er definert slik: Parkeringsseksjonen og fellesareal som naturlig sokner til denne».

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier med inngangsdører og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer tilhørende boligseksjonene.
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Vedlikehold og drift av heis og trapperom.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles dører, anlegg og utstyr.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning som deles etter antall boligseksjoner (likt).

3.3 Følgende kostnadselementer skal dekkes av parkeringsseksjonen:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener parkeringsseksjonen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende parkeringsseksjonen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringsseksjonen.
- Kostnader til belysning i parkeringsseksjonen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringsseksjonen.

3.4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring,
- Honorar til tillitsvalgte

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk for bolig og næring unntatt parkeringsdelen:
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer på gateplan.
- Kostnader og medlemskap knyttet til et eventuelt Hjellemarka II Velforening.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

§ 4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, herunder tilvist bod, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks for boligene.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, ref. § 19.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forsøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

§ 5
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder for alle boligseksjoner samt garasjeplasser.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at §§ 14 og 15 gjøres gjeldende ovenfor leietaker.

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre som består av fra 3 til 5 styremedlemmer. Det velges fra 1 til 2 varamedlemmer. Det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet for to år men med unntak for første ordinære sameiermøte hvor 2 av styremedlemmene, etter loddtrekning, har funksjonstid på 1 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges hvert år særskilt blant de valgte styremedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år.

Ved valg av nytt styre skal avtroppende styreleder (pluss et styremedlem) være med nytt styre i en overlappingsperiode på 2-3 møter.

§ 7
Styrets kompetanse

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 i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør leders stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og to styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et

forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 9
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt/forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I sameiermøtet regnes stemmene med én stemme pr. seksjon. Parkeringsseksjonen kan ikke avgi stemme i sameiermøtet.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer 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 eller omvendt.
f) 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 felleskostnadene.

§ 11
Om sameiermøtet

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§13
Forretningsfører

Sameiet ved styret skal vurdere behovet for å ha forretningsfører. Styret kan inngå og si opp avtaler med forretningsfører.

§ 14
Mislighold

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. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15
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 sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 16
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være til sjenanse for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 17
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves full enstemmighet.

§ 18
Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19
Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Boligseksjonene i sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

Videre kan sameiermøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. for boligseksjonene jfr. § 4 kan finansieres via boligseksjonenes vedlikeholdsfond.

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjedelen

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte boligseksjonseiere eventuelt har enebruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Garasjedelen utgjør en seksjon i Hjellemarka II B6 Eierseksjonssameie.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

oooOOOooo

ZMEGLEREN

Gjensidige

Egenerklæring

Storestraumen 191, 5212 SØFTELAND

27 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storestraumen 191	Storestraumen 191	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg bodde selv i boligen fra 2015 til 2020. Boligen har vært utleid siden 2020

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Selger

Kaland, Karoline Brustad

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet tak etter en vannlekkasje

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Polygon

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I 2017 var det vannlekkasje i leilighet, da beboer i leiligheten over sovnet i dusjen, noe som forårsaket vannlekkasje i min leilighet. Det ble byttet tak på bad, i stuen og gangen. Arbeidet ble utført av Polygon. Det har ikke vært noe problemer i leiligheten etter at dette ble fikset.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95122340

Egenerklæringsskjema

Name
Kaland, Karoline Brustad

Date
2025-07-27

Identification
bankID Kaland, Karoline Brustad

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

Egenerklæringsskjema

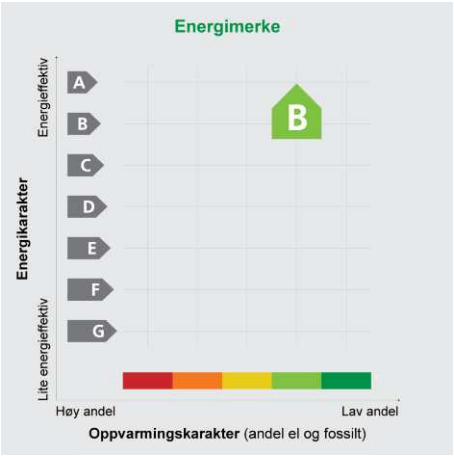
Signed by:

Kaland, Karoline Brustad	27/07-2025 20:10:47	BANKID

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Storestraumen 191
Postnr	5212
Sted	Søfteland
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	61
Bnr.	201
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1126719
Dato	05.05.2020



Innmeldt av	Yvonne Silden Stephensen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra vann
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storestraumen 191
Postnr/Sted: 5212 Søfteland
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 05.05.2020 21:06:40
Energimerkenummer: A2020-1126719
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Yvonne Silden Stephensen

Gnr: 61
Bnr: 201
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølelibber 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.

Tips 9: 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.

Eierskifterapport
Storestraumen 191
5212 Søfteland

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Raimond Danielsen
Dato: 03/08/2025

Haukåsvegen 135
Nyborg 5131
91614016
raimond@tbkbergen.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61, Bnr: 201
Hjemmelshaver:	Karoline Brustad Kaland
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2015
Tomt:	5 755 m² m²
Kommune:	Bjørnafjorden

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Karoline Brustad Kaland
Befaringsdato:	23.07.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten til Storestraumen 191, 5212 Søfteland ligger i et etablert og rolig boligområde i Bjørnafjorden kommune. Den har et areal på ca. 5 755 m² og er registrert som eiet tomt.

Eiendommen ligger i et vestvendt terreng, noe som gir gode solforhold, spesielt på ettermiddag og kveld. Omkringliggende arealer er opparbeidet med grøntarealer, fjellformasjoner og gangveier, og det er etablert felles parkeringsanlegg i kjeller med adkomst via heis til leilighetene.
Tomten har trappefri adkomst, og området oppleves som trygt og barnevennlig.

Ifølge nasjonale karttjenester ligger eiendommen i et område med normal radonrisiko, og det er ikke indikert fare for ras, kvikkleire eller flom.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført som lavblokkbebyggelse med moderne konstruksjonsprinsipper. Bærekonstruksjonen består sannsynligvis av betong og stålelementer, tilpasset byggeteknisk standard for oppføringstidspunktet. Ytterveggene antas oppført som isolert bindingsverk, utvendig kledd med kledning og fasadeplater. Taket er sannsynligvis tekket med folie av ukjent merke. Altanen er oppført som understøttet konstruksjon med stålrekkverk, belagt med terrassebord.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen er opprinnelig oppført i 2015, og det må påregnes at enkelte bygningsdeler som ikke er skiftet ut, har passert halvparten av forventet teknisk levetid.
Det er viktig å være oppmerksom på at bygningen er oppført i henhold til datidens gjeldende forskrifter og byggemetoder, og det må derfor påregnes avvik fra dagens krav til byggteknisk standard, energieffektivitet og sikkerhet.

Ved ombygging, modernisering eller endringer kan det avdekkes skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser, og vurderingene er basert på tilgjengelig dokumentasjon, div. målinger og visuell inspeksjon.

Leiligheten fremstår generelt som godt vedlikeholdt og med lite bruksslitasje sett i forhold til alder.
Konstruksjon og tekniske installasjoner vurderes som tilfredsstillende utført ved oppføring.
Enkelte bygningsdeler bør likevel følges opp med hensyn til forventet levetidsintervall og videre vedlikehold.

Ved avhending av eiendommen gjelder selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven. Eventuelle observerte avvik eller mangler er nøyaktig beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapporten.

ANNET:
BELIGGENHET
Leiligheten har en attraktiv og fredelig beliggenhet i et etablert boligområde på Søfteland i Bjørnafjorden kommune. Området ligger vestvendt i lett skrånende terreng med gode solforhold og naturskjønne omgivelser. Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole, barnehage og kollektivtilbud, og nærområdet byr på turstier, badeplasser og rekreasjonsmuligheter året rundt.

NABOLAG
Eiendommen ligger i et moderne sameie med lavblokkbebyggelse oppført i 2015. Området har lite gjennomgangstrafikk og oppleves som rolig og barnevennlig. Fellesarealer er opparbeidet med grøntarealer, gangveier og fjellformasjoner som gir naturlig skjerming.

BUTIKKER OG SERVICETILBUD
Det er gangavstand til nærmeste dagligvarebutikk, og kort kjøretid til Os sentrum med et bredt utvalg av butikker, apotek, helsetjenester og servicetilbud. Området har også tilgang til lokale treningssentre og fritidstilbud.

TRANSPORT
Eiendommen har gangavstand til bussholdeplass med gode forbindelser mot Os sentrum og Bergen.

FRITIDSTILBUD
Søfteland-området tilbyr gode muligheter for friluftsliv med turstier, skogsområder og badeplasser i nærområdet. Det er også kort vei til idrettsanlegg og organiserte fritidsaktiviteter for barn og voksne.

NATUR OG REKREASJON
Tomten ligger i naturnære omgivelser med utsikt mot skogkledde åser og fjell. Vestvendt beliggenhet gir gode solforhold, spesielt på ettermiddag og kveld. Omkringliggende arealer er opparbeidet med grøntarealer og gangveier som gir gode rammer for rekreasjon.

TAKSTOBJEKTET
Selveierleilighet på ca. 84 m² med altan på 9 m². Leiligheten ligger i 2. etasje med trappefri adkomst via heis og inneholder entré, stue, kjøkken, bad, bod, to soverom og ekstern bod. Parkering i felles garasjeanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Oppvarming: Vannbåren varme via felles varmepumpeanlegg. Ventilasjon: Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Brannsikring: Sprinkleranlegg i alle rom og sentralt varslingssystem.

EL. ANLEGG
Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er montert i bod og inneholder automatsikringer fra oppføringstidspunktet (2015), med hovedsikring på 63 ampere. Ingen synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap. Anlegget er ikke videre undersøkt da dette krever spesifikk fagkompetanse fra autorisert elektrikerfirma.

VVS
Boligen har vannforsyningsanlegg med rør-i-rør system fra fordelerskap på bad, avløpsrør og sluk av plast. Leilighetens stoppekraner er plassert i fordelerskap i bod og ble funksjonstestet uten avvik. VVS-anlegget er ikke nærmere vurdert, da dette forutsetter fagkyndig kontroll utført av autorisert rørleggerforetak.

DOKUMENTKONTROLL:

©mstr.no

www.bmtf.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Alle vegger (grå farge) og himlinger (hvit farge), med unntak av vegger på bad, er utført med malte gipsplater i lyse toner. Overflatene på vegger er nylig oppgradert med nytt strøk maling og uten nevneverdige avvik ved visuell inspeksjon. Gulvene i alle oppholdsrom er belagt med standard eikeparket.

Entré 8,7 m².
Vegger og himling er utført med malte gipsplater i henholdsvis grå og hvit fargetone. Overflatene vurderes som jevne og i god teknisk stand. Gulvflaten er belagt med klassisk eikeparkett, og fremstår som godt ivaretatt ved visuell kontroll.

Stue 24,8 m²
Rommet fremstår som lyst og trivelig, med gråmalte gipsvegger og himling i hvit utførelse. Malerarbeidet er nylig oppgradert og vurderes som tilfredsstillende. Gulvet har klassisk eikeparkett, med normal bruksslitasje samt enkelte mer fremtredende slitasjemerker.

Kjøkken 11,2 m²
Veggene og himlingen har overflater med maling i lyse toner, og fremstår som jevne og oppgraderte. Gulvet er belagt med eikeparkett i standard utførelse, og fremstår som helhetlig og vedlikeholdt.
Kjøkkeninnredningen er utført med slette fronter i hvit farge.
Benkeplate i grå steinstruktur gir kontrast til øvrige flater, og kjøkkenet fremstår funksjonelt og godt utnyttet.
Rommet fremstår gjennomført og vedlikeholdt.

Bad 5,6 m²
Badet har lyse fliser på vegger og gulvfliser i mørk grå utførelse.
Badet har innredning i lys tone, samt speil og belysning.
Overflatene fremstår som godt vedlikeholdt uten nevneverdige skader eller slitasje.

Soverom 14,8 m²
Rommet har malte gipsvegger i grå farge og malt himling i hvit farge.
Eikeparkett på gulv er fri for synlige avvik ved inspeksjon.
Overflaten fremstår som helhetlig og vedlikeholdt, og rommet vurderes i god teknisk stand.

Soverom 8,2 m²
Vegger og himling er kledd med malte gipsplater i lys grå nyanse og hvit fargetone. Overflatene fremstår som helhetlige og uten avvik. Gulvet har standard eikeparkett som gir en gjennomført opplevelse av rommet.

Bod 3,2 m²
Boden har adkomst direkte fra entré. Vegger og himling er utført med malte gipsplater i henholdsvis grå og hvit farge. Det er registrert enkelte bruksmerker på overflatene, men disse anses som normale etter bruk. Gulvet er belagt med standard eikeparkett som oppleves helhetlig og i god visuell stand.

Ekstern Bod 5,3 m²
I parkerings garasjen finner man en romslig bod med antatt støpt gulv på mark og skillevegger i stål-netting.
Boden fremstår som funksjonell og ryddig.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med denne rapporten er å gi en objektiv vurdering av bygningens tekniske tilstand på tidspunktet for befaring.
Rapporten skal danne grunnlag for videre beslutninger knyttet til vedlikehold, oppgraderinger eller kjøp/salg, og skal bidra til økt innsikt og trygghet for involverte parter.

Bakgrunnen for utarbeidelsen av rapporten er behovet for en strukturert og faglig vurdering av eiendommens tilstand, basert på visuell inspeksjon, diverse målinger og tilgjengelig dokumentasjon.
Rapporten følger gjeldende standarder og metodeverk, og er utarbeidet av kvalifisert takstingeniør med hensikt å dokumentere eventuelle avvik, risiko og vedlikeholdsbehov.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
Himlingen er skiftet som følge av vannlekkasje fra overliggende leilighet. I etterkant er veggene utbedret med sparkling og overflatebehandlet med nytt strøk maling.

FELLESKOSTNADER:

Fellesutgiftene er opplyst å være på kr 3269,- pr. mnd. og inkluderer: Varmt vann, varmekonvektor/ventilasjonssystem basert på varmt vann (felles varmepumpe), sameieavgift, felles byggforsikring, service- og vedlikeholdsavtaler for felles tekniske installasjoner, tak etc., vask av felles areal som heis og svalganger, øvrig drift av sameiet, samt kabel-tv og internett grunnpakke fra Telenor.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etasje	79 m²					
2. etasje				9 m²		
Parkerings garasje		5 m²				
SUM BYGNING	79 m²	5 m²		9 m²		
SUM BRA	84 m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre 8,7 m²
Stue 24,8 m²
Kjøkken 11,2 m²
Bad 5,6 m²
Soverom 14,8 m²
Soverom 8,2 m²
Bod 3,2 m²

Totalt: 76,5 m²

BRA-e:

Ekstern bod i garasje 5,3 m²

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

AREALFORUTSETNINGER:
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger benyttet som standard for arealmåling og definisjon av arealbegreper i rapporten.

Det bemerkes at arealopplysninger i denne rapporten er basert på fysisk oppmåling med laser og verdiene er avrundet til nærmeste hele m² og kan avvike fra areal angitt i saksdokumentasjon eller byggetegninger.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever inngående kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette medfører at slik kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av fagpersoner som innehar spesialkompetanse innen arealberegning.
Som eksempel vil totalt bruksareal (BRA) for boenheten overstige summen av BRA-i pr. rom, da BRA inkluderer arealer opptatt av innvendige konstruksjoner, som bl.a. vegger, sjakter og piper.

BRA-i (internt bruksareal) og BRA-e (eksternt bruksareal) fastsettes på grunnlag av den faktiske bruken av rommene observert under befaring.
Merk at bruken av rommene kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift, og at enkelte rom eller funksjoner kan mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Altan:
Fra stuen er det direkte utgang til en utvendig altan på ca. 9,9 m².
Altanen er belagt med terrassebord og har stålrekkverk.
Altanen fremstår som funksjonell med manglende vedlikeholdt ved visuell vurdering.

Leiligheten har sprinkleranlegg og balansert ventilasjon.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det bemerkes at klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbør og luftfuktighet kan påvirke byggets tekniske tilstand.

ANDRE MERKNADER:

Planhetsavvik:
Det ble utført planhetsmåling av gulv i henhold til NS 3600 for å kartlegge eventuelle avvik.
Noen mindre avvik +/- 7 mm ble registrert ved inspeksjon.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Karoline Brustad Kaland

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Raimond Danielsen

Med over 25 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen har jeg bakgrunn som tømrer og forskalingssnekker,
og har ledet egne selskaper og ansatte i ulike roller. Jeg har utdanning som Fagskoleingeniør Bygg ved Fagskolen i Vestland,
og har videre spesialisert meg som takstingeniør gjennom Mesterskolen.

03/08/2025

Raimond Alexander Danielsen

TBK Bergen

Danielsen Takst & Byggkompetanse

Raimond Danielsen

©mstr.no

www.bmtf.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har lyse veggfliser. Malt platehimling uten registrerte avvik. Vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, dusj med vegghengt armatur og glassdører. Ikke påvist mansjett rundt avløp i servantskap. Vannfordelingskap over sisterne med tilførsel til alle punkter. Stoppekraner i eget fordelerskap i bod.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet på badet er dekket med grå fliser. Gulvet fremstår med jevn overflate og normal bruksslitasje ved visuell inspeksjon.

Merknader: Bom i gulvfliser i dusjsone, ved toalett og midt på gulvet. Sprekk i fuger ved overgang gulv/vegg i dusjsonen, nylig utbedret. Synlig membran i sluk. Kontrollmåling med laser viser tilfredsstillende fall med 28 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran og tettesjikt på badet er fra byggeår 2015. Sluk av plast.

Merknader: Membran og tettesjikt vurderes å nærme seg halvparten av forventet teknisk levetid. Det foreligger ingen synlige skader eller avvik, men normal aldersslitasje må påregnes. Videre levetid vil avhenge av bruksbelastning. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt i våtsonene. Sluk er tilgjengelig via gulvrist og kan enkelt vedlikeholdes. Synlig membran er observert. Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra dusjsonen og fuktmåling ble utført med tilfredsstillende resultat.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 2015
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er innredet med slette fronter og laminat benkeplate. Installasjoner omfatter platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og ovenpåliggende oppvaskkum med ett-greps armatur. Avtrekk skjer via mekanisk/forsert ventilasjon over kokesonen å føres til friluft. Det er avløpsrør i plast under oppvaskkum. Det er montert komfyrvakt, Waterguard på vannforsyningsrør og oppvaskmaskin har vannstopp.

Merknader: Noen av komponentene på kjøkken nærmer seg halvparten av forventet teknisk levetid, og videre funksjon og holdbarhet vil avhenge av bruk og vedlikehold.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer og terrassedør med 2- lags isolerglass produsert av Lysand fra 2014.
Ytterdør Giljedoor antatt fra byggeår 2015.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Fra stuen er det utgang til en altan på ca. 9,9 m². Altanen er oppført som understøttet konstruksjon og har rekkverk i stålkonstruksjon. Overflaten er belagt med terrassebord. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging eller utførelse og vurderingen er basert på visuell befaring. Terrassebordene fremstår med jevn og brukbar overflate, uten synlige skader, men med tydelige tegn til manglende vedlikehold på befaringstidspunktet.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannforsyning av rør i rør fra fordelerskap plassert på bad, og eget fordelerskap i bod med stoppekraner og waterguard på forsyningsrør fra sentralt anlegg. Funksjonstest av stoppekraner uten avvik. Avløpsrør av plast. Innebygget sisterne med drensspalte.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukent

Det var ikke tilgang til varmtvannsbereder på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon fra sentralanlegg. Mekanisk/ forsert avtrekk fra kokesonen som fører til friluft.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2015
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Leiligheten har skjult anlegg.
Sikringsskapet er plassert i bod og inneholder automatsikringer.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse fra autorisert elektrikerselskap.

Merknader: Undertegnede takstingeniør har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre en utvidet kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner.
Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse,
opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon,
samt standard sjekkliste (begrenset undersøkelse sammenlignet med godkjent el-kontroll).

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Hjemmelshaver har fremvist dokumentasjon fra boligens dokumentmappe, inkludert godkjente byggetegninger og teknisk produktinformasjon (FTV'er) knyttet til oppføringen av leiligheten.

Ved befaring ble det observert 1. brannslukkingsapparat i bod. I stuen og entre ble det registrert røykvarsler tilkoblet sentralt varslingsanlegg. Det er ikke gjennomført funksjonstest av røykvarsleren. Det er installert sprinkleranlegg i alle rom.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger i boligen. Måling anbefales som et forebyggende tiltak, særlig i områder med kjent risiko. I henhold til nasjonale anbefalinger bør målingen gjennomføres i vinterhalvåret, over minst to måneder, i oppholdsrom som stue og soverom.

Hjemmelshaver opplyser at det er uvisst om det er planlagt noe vedlikehold i sameiet i nær fremtid. Det anbefales å kontrollere dette med forretningsfører/styre.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Overflate på gulvet fremstår ved visuell inspeksjon som i god teknisk stand og godt vedlikeholdt. TG2 er satt med bakgrunn i bom i fliser, spesielt i dusjsonen. Det anbefales jevnlig ettersyn av våtrommet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no



Gjensidige

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), 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 Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



www.zmegleren.no