



Asaldalbakken 112, 4250 KOPERVIK



Prisantydning
2 550 000,-

KOPERVIK

Flott hjørne leilighet med stor solrik balkong - Fantastisk utsikt mot Eidesbotn - Herlig takhøyde i stue/ kjøkken

BRA-i/BRA Total: 70/77 m² / Tomt: 3494.4m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2010



Herlig romfølelse i stuen med ekstra takhøyde. Deilig med store vinduer og nydelig utsikt.



Stuen kan ikke sammenlignes med andre leiligheter i samme størrelse, utrolig god romfølelse.

Nøkkelinfo

Adresse:	Asaldalbakken 112, 4250 KOPERVIK
Nåværende eier:	Vidar Kaldheim
Matrikkelnummer:	Gnr. 67, bnr. 36, snr. 17 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer:	01250240
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:	Daniel Gård Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Eierseksjon
Byggeår:	2010
Bra total:	77m ²
BRA-i:	70 m ²
Antall soverom:	2
Etasje:	2
Energimerke:	Ikke angitt
Tomtestørrelse:	3494.4m ²
Eierform:	Eierseksjon
Parkering:	Parkering i felles parkeringsområde. Seksjonen har ikke carport.



God plass til spisegruppe, samt sofagruppe. Deilig med store vinduer og herlig utsikt mot Eidesbotn.



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 550 000

Omkostninger

Kr 76 590

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 11.500,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 2 626 590

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Felleskostnader inkluderer

Vaktmester, utvendig bygningsforsikring og sparing til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kr 12 227 per 2024

Kommunale avgifter inneholder vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter kan variere etter bruk.

Formuesverdi primær

Kr 536 024 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 144 097 per 2023





Beskrivelse av bolig

Flott hjørne leilighet med stor solrik balkong - Fantastisk utsikt mot Eidesbotn - Herlig takhøyde i stue/kjøkken

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere en moderne og stilfull leilighet i Asaldalbakken! Dette er en attraktiv hjørneleilighet som byr på en ekstra romslig balkong – perfekt for solrike dager og sosiale stunder. Innvendig møtes du av en unik planløsning med imponerende takhøyde i stue og kjøkken, store vindusflater og rikelig naturlig lys som gir en luftig og eksklusiv atmosfære.

Kjøkkenet er både romslig og funksjonelt, med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, komfyr og induksjonsplatetopp. I tillegg medfølger et frittstående kjøleskap. Leiligheten har eget vaskerom med gode oppbevaringsmuligheter, samt et romslig helfliset bad. Hovedsoverommet er romslig m/garderobe, mens det ekstra soverommet passer perfekt som kontor, gjesterom eller gamingrom – alt etter behov.

Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder:
Gang, 2 soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.

I tillegg er det utvendig bod i felles anlegg.

Standard

Leiligheten holder gjennomgående god standard og fremstår som pent holdt. Gjennomgående lyse farger på overflater som gir en følelse av romslighet og et moderne preg.

-Gangen/entrèen er romslig med gode oppbevaringsmuligheter. Fra gangen har du tilkomst til soverom nummer 2, vaskerom, bad og stue/kjøkken.

-Stue og kjøkken ligger i en åpen og innbydende løsning. Allerede når du trer inn i rommet blir du møtt av en herlig og luftig atmosfære med ekstra takhøyde – noe som gir rommet et eksklusivt preg og en rolig, avslappende følelse. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir samtidig en flott utsikt utover Eidesbotn. God plass til ønsket møblering, eksempelvis stor sofa i tv-kroken, spisebord og øvrig møblement. Kjøkkenet er tidløst med hvite moderne fronter og har god benke/skapplass - noe som er særdeles praktisk i hverdagen. Kjøkkenet inneholder integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, avtrekksvifte, mikrobølgeovn og et frittstående kjøleskap i seksjon (kjøleskapet medfølger handelen).

-Fra stuen er det direkte adkomst til en ekstra stor vinkel balkong med gode solforhold og en pen utsikt. Balkongen er perfekt for sosiale stunder, avslapping og grilling. I den ene enden er balkongen overbygd.

-Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverommet er romslig med garderobe. Her har du god plass til stor dobbeltseng og øvrig møblement. Fra hovedsoverommet har du direkte adkomst til badet. Soverom nummer 2 er noe mindre og fungerer perfekt som barnerom, gjesterom, kontor, hobbyrom eller gamingrom - alt etter behov.

-Romslig helfliset bad som inneholder dusjkabinett, toalett og vask i stor seksjon med oppbevaring. Downlights i tak.

-Eget vaskerom med opplegg til vaskemaskin/tørketrommel og ellers muligheter for øvrig oppbevaring.

-Ved inngangen til leiligheten har du også et areal til å ha noe utemøbler hvor du kan

nyte morgenkaffen.

-Felles elbil ladere på felles parkering - eier opplyser at ved bruk blir man belastet hver gang man bruker den.
-Bod i felles anlegg.

Bygningsinformasjon

Boligbygg med flere enheter oppført i 2010. Oppført på ringmur i betong, betonggulv. Yttervegger i bindingsverk som er kledd med trepaneler. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med metall plater.

Følgende momenter har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:

TG2:

*Våtrom bad:

-Overflater gulv: Det registreres noe fall, men ikke ihht. dagens krav om 1:100.

-Membran, tettesjiktet og sluk: Pga alder.

*Balkonger, verandaer og lignende: Rekkverkshøyde 90 cm, som ikke er ihht. dagens krav om 100 cm.

*Varmtvannsbereder: Pga alder.

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Utvendig bod (felles anlegg)

2. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, 2 soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 m²

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. I tillegg medfølger frittstående kjøleskap. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Innbo og løsøre

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger handelen.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 20.09.2013 som gjelder "Nybygg, vertikaldelt/horisontaldelt 12 mannsbolig".

Det foreligger ferdigattest datert 20.09.2013 som gjelder "Parkeringsplass".

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut, med iht. eierseksjonsloven er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

-Felles ladestasjon fra PlugPlay på parkeringsplassen. Fire ladepunkter. Betaler hver gang du lader.



Sameiet

Sameienavn

Sameiet Asaldaltoppen

Organisasjonsnummer

996380815

Eierbrøk

73/1289

Forretningsfører

Laastad Pluss & Minus AS

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Området

Tomt/beskaffenhet

Felles tomt opparbeidet med parkeringsplasser, lekeplass og hage.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3494,4 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Leiligheten har svært barnevennlig og attraktiv beliggenhet med kort avstand til barneskole, barnehager, Karmøyhallen, Bygnes og Kopervik sentrum. Her har man alle fasiliteter man trenger i hverdagen innenfor kort rekkevidde.

Adkomst

Se Finn.no eller Em-a.no for korrekt veibeskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er inneforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

Overtakelse

Overtakelse avklares ifbm. budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Det er lovbestemt panterett til sameiet for forfalt fellesutgifter. Det gjøres oppmerksom

på at det kun er anledning til å erverve to seksjoner i sameiet iht. Lov om eierseksjoner § 23.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

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

1149/67/36/17:

Dokumentnr: 904146 - Erklæring/avtale

DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA

HOVEDBØLET

Overført fra: Knr:1149 Gnr:67 Bnr:36

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2010 - Dokumentnr: 454561 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 73/1289

Budgiving

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Fastpris kr 19 000,-

Markedsføringspakke kr 21 900,-

Oppgjørsgebyr kr 9 900,-

Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-

Fotopakke kr 8 500,-

Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Daniel Gård

Eiendomsmeglerfullmektig

Daniel@em-a.no

Tlf: 466 23 945

Ansvarlig megler

Fred Lippens

Eiendomsmegler

fred@em-a.no

Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 01.09.2025





Praktisk kjøkkeninnredning med god benke og skaplass. Integrert oppvaskmaskin, komfyr og induksjonsplatetopp.



Kjøleskap medfølger handelen, samt integrert mikrobølgeovn.



Ekstra stor vinkel terrasse med optimale solforhold og nydelig utsikt.





Romslig hovedsoverom m/garderobe og god plass til stor dobbeltseng + øvrig møblement.





Helfisett baderom med downlights belysning.



Stor seksjon med god oppbevaring.



Soverom nummer 2. Fungerer utmerket som gjesterom, spillerom eller kontor.

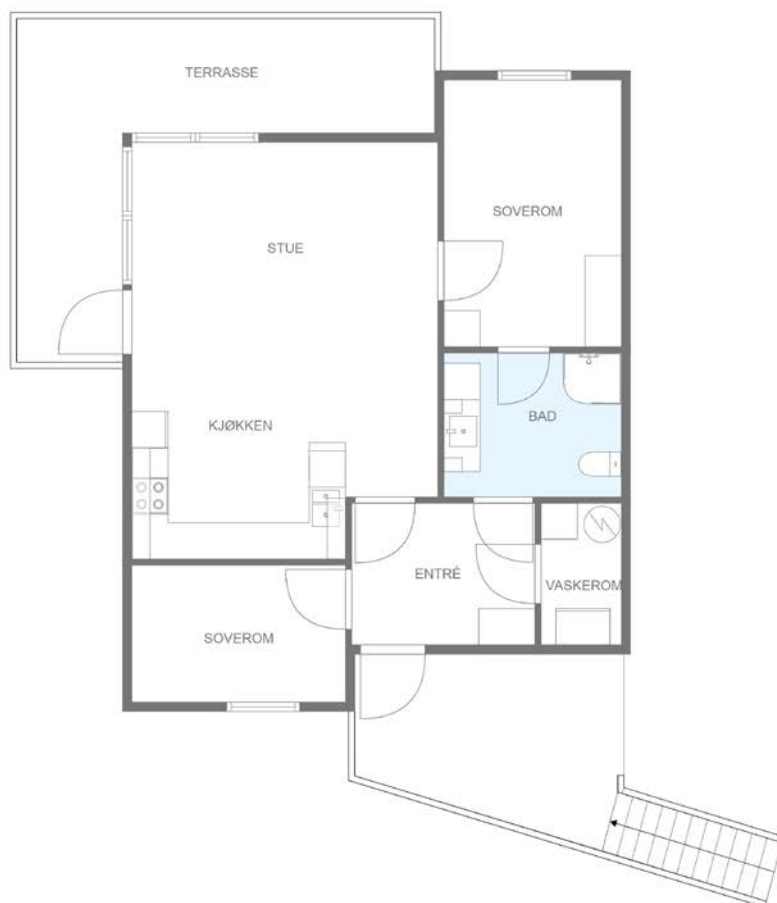


Vaskerom med muligheter for oppbevaring. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger handelen.



Lys og romslig entrè med oppbevaringsmuligheter.





VESTBRIS

Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.





Lekepark for de minste i fellesområdet.



Sameiet Asaldaltoppen

VEDTEKTER

Disse vedtekter bygger på Sameieravtalen vedtatt på stiftelsesmøtet for sameiet 26.10.2010, med endringer foretatt på første ordinære sameiermøte 28.03.2011. Ny revidering av vedtektene ble foretatt på ordinært sameiermøte 20.03.2014, 20.04.2017 og 22.04.2021.

1. Sameiets navn er Sameiet Asaldaltoppen og er bebygget på tomt grn. 67, bnr. 36 i Karmøy kommune.
2. Sameievedtektene er opprettet på vegne av nåværende og framtidige eiere av eiendommen og dennes seksjoner. Stat, kommune, offentlige eller private organisasjoner kan ikke stå som eier av noen av seksjonene.
3. Deltakerne i sameiet er eiere av seksjonene I -17 i henhold til leilighetenes areal.
4. **Bruken av bruksenheter og fellesareal**

Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon i sameie og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte, og på samme måte som andre sameiere. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til annet areal som biloppstillingsplass for egen kjørbil på områdets parkeringsplass, bruk av ladeanlegg for elbil ved hjelp av egen brikke, og bod i underetasje i bygg 2. Bod og boligseksjon har samme nummer. Der hvor beboerne i den enkelte seksjon har flere enn en bil, gis det midlertidig bruksrett til biloppstillingsplass for inntil 2 kjørbare biler.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiermøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre i sameiet.
- 4.1. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Parkering andre steder enn på parkeringsplassen må ikke være til hinder for ønskelig av og pålessing for andre i sameiet, eller på annen måte hindrer fri tilkomst til seksjonene. Unntak fra dette er det begrensede området ved siden av bossdunkene mot bygg 1, som reserveres for handikapparkering.
- Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige pga. en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.
- En enkel eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene - for en viss periode - tilstå midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperioden utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte.
- 4.2. Seksjonene skal kun benyttes til bolig. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av *disse sameievedtekter* jfr. pkt. 14. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og den enkelte deltager) som er vedtatt av sameierne.

5. Vedlikehold av fellesanlegg

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Styret besørger vedlikehold og reparasjon av alle deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett samt av stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene, elektrisitet/naturgass fram til bruksenhetenes sikringsskap/gassskap og andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Endringer av det nødvendige arrangement skal på forhånd være godkjent av sameiene.

- 5.1. Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter for drift av sameiet. Slike fellesutgifter vil for eksempel være utgifter til vedlikehold av bygninger og fellesanlegg, eventuell vaktmesterordning, forsikringspremie, lys boder i underetasje bygg 2 og utvendig felles belysning.
- 5.2. Den enkelte sameier besørger selv utvendig maling av sin seksjon, men sameiet kjøper inn nødvendig maling. Annet utstyr som er nødvendig kjøpes eller leies inn i den utstrekning som styret bestemmer, som for eksempel høytrykkspyler, stiger eller leie av lift.
- 5.3. Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Fellesutgifter fordeles på eierseksjonene med 1/17-part på hver boligseksjon. Kommunale avgifter vil bli fakturert hver boligseksjon fra Karmøy kommune.
Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevd ved beløp som fordeles over en hensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av ekstraordinære utgifter skal oversendes samtlige sameiere skriftlig og med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.
- 5.4. Sameiet har panterett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjons andel av fellesutgiftene.

6. Vedlikehold av eierseksjonen

Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger, rekkverk, bro og delt trapp til egen seksjon. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten, og for gass og sikringsskap og gass og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon.

7. Sameiet skal ha en samordnet plan for plassering av gjenstander og utstyr som markiser, parabolantennar, antenner, bossdunker og annet som kan være av betydning for sameiet med hensyn til utsikt, fellesarealer, ytre miljø etc. Den enkelte sameier plikter å gjøre seg kjent med dette og samtidig følge disse retningslinjene. Sameiet har anledning til å forlange mangler utbedret for den enkelte sameiers

regning i den utstrekning de representerer en fare, eller er feil anordnet etter regler nevnt i dette punkt, hvis de ikke blir utbedret etter at sameiet har påpekt dette.

8. Sameierne opptre i fellesskap på vegne av sameiet. Hvor ikke annet er bestemt i disse vedtektene, treffes beslutninger på sameiermøte med simpelt flertall blant sameierne i forhold til de avgitte stemmer. I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Nyanskaffelser samt ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameie eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
- b) Vedtak som nevnt i pkt.4.2
- c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- e) Andre rettslige disposisjoner av fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonslovens § 12, 2. ledd, annet punktum.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne.

9. Sameierne kan for øvrig treffe beslutning om utforming av avtale, vedtekter og eller husordensregler for sameiet. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.
10. Sameiet tegner brann og vannskadeforsikring for byggene, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

11. Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge ham å selge sin seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommes innen en frist, som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

- 11.1. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlige forringelser av eiendommen, eller til alvorlige plager eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i Tvangsfullbyrdslovens

kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

12. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltakere og Husbanken er enige i dette.
13. For sameiet gjelder reglene i disse vedtekter.
14. Ved overdragelsen av eierseksjonen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet. Herunder sameievedtekter og eventuelle husordensregler som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelsen skal og kan nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieravtalen med vedtekter og husordensregler.
15. **Sameiermøte.**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 14 dagers varsel og innkalling skal skje skriftlig og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt, revisorberetning og eventuelle innkomne forslag skal sendes alle sameiere med kjent adresse senest 1 uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

 - 15.1. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 sameiere skriftlig krever det. Ved krav om ekstraordinært sameiermøte må det oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Ved innkalling til ekstraordinært sameiermøte kan kortere frist benyttes om nødvendig, dog ikke mindre enn 3 dagers varsel. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.
 - 15.2. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal omfatte de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, må være styret i hende innen den fastsatte frist. Saken skal nevnes i utsendelsen fra styret sammen med årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning. Skal et forslag behandles, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, må hovedinnholdet være angitt i samme utsendelse.
 - 15.3. Det ordinære sameiermøtet skal:
 - 1) Behandle styrets årsberetning.
 - 2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
 - 3) Fastsette budsjettet for kommende år.
 - 4) Behandle forslag fra styret.
 - 5) Behandle saker fra sameierne.
 - 6) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
 - 7) Valg av styre og revisor.
16. **Styrets oppgaver og myndighet**

Sameiet skal ha et styre på minst 3 medlemmer og som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak, som ikke etter loven

eller vedtektene, skal vedtas av sameiermøtet.. Avgjørelse, som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

16.1. Valg av styre og revisor.

Styrets leder velges ved særskilt valg. Alle valg skjer med alminnelig flertall. Styremedlemmer, varamedlem og revisor behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

16.2. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som nødvendig. Varamedlem innkalles ved behov. Styremøtene ledes av styrets leder, eller, i leders fravær av en valgt møteleder. Styret er vedtaksført når minst to styremedlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen saken ved dobbeltstemme. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

16.3. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap, i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

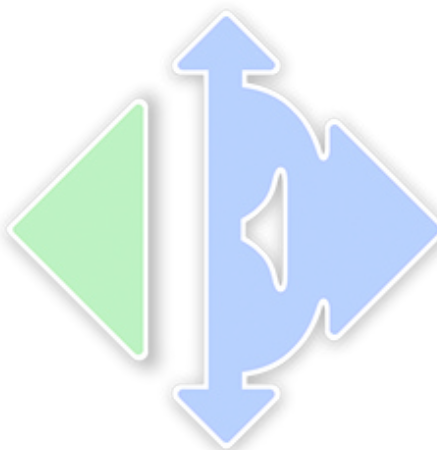
17. Styret i sameiet engasjerer nødvendig ekspertise (advokat) som sørger for at sameiet blir registrert i Brønnøysundregisteret snarest og senest 6 måneder etter at dette sameiet er stiftet

18. Tvister

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres etter tvistemålslovens bestemmelser.

TILSTANDSRAPPORT

Asaldalbakken 112
4250 KOPERVIK



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 25/08/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



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.

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 eiendom 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 eiendom.

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 hullboring 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 gjenværende 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

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:67, Bnr: 36

Hjemmelshaver: Vidar Kaldheim

Seksjonsnummer: 17

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 2010

Tomt: Vidar Kaldheim m²

Kommune: KARMØY

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:

Befaringsdato: 6.8.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med bebyggelse, plen og asfaltert gårdsrom.

OM BYGGEMETODEN:

Boligbygg med flere enheter oppført i 2010. Oppført på ringmur i betong, betonggulv. Yttervegger i bindingsverk som er kledd med trepaneler.

Saltak i trekonstruksjon som er tekket med metall plater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i bra stand. Det registreres ingen avvik som krever umiddelbar utbedring.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

Parkett på gulver. Malte slette tak og vegger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

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 måleverdige.

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 målereglene, 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 etg	70			19	70	
Utvendig bod		7				
SUM BYGNING	70	7		19	70	
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, 2 soverom, vaskerom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e:

Bod i felles anlegg

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Baderom har fliser på vegg og gulv.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Regn og vind på befaringstidspunkt.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Vidar Kaldheim

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:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

25/08/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og malte himlingsplater.

Rommet inneholder toalett på sokkel, seksjon med servant og tett dusjkabinett.

Ventilert via avtrekksventil i tak og spalte i dør.

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremsto i bra stand ihht alder. Normale bruksmerker.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har keramiske fliser på gulv.

Merknader: Fliser fremstår som hele og i bra stand.

Det registreres noe fall mot sluk, men ikke ihht dagens krav om 1:100.

Rommet kan fungere greit med avvik, men ved endret bruk så må tilstrekkelig fall etableres.

Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser.

Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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.

Plastsluk med synlig membran i sluk.

Merknader: Det gjøres

oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.

Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling. Ingen avvik.

Alder på bygningsdel ligger til grunn for vurdering.

1.2 Vaskerom**TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har slette malte vegger og malte himlingsplater i tak.

Rommet inneholder varmtvannstank, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap vannrør og sikringstavle.

Merknader: Rommet fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

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.

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv. Våtromsbelegg er klemmt i slukket og brettet opp langs vegg.

Merknader: Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og fremstår som helt og i bra stand.

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Merknader: Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender ut mot naboseksjon og bad.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2010

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.

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter.

Noen integrerte hvitevarer.

Dobbelkummet servant med blandebatteri.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Innredning fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

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 som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører i tre fra byggeår. Vinduer med 2 lags glass.

Merknader: Det er foretatt en visuell kontroll. Tilfeldig valgte vinduer og dører ble funksjonstestet. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringdagen.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Bolig har stor terrasse oppført i tre av normalt solid materiell.

Merknader: Terrassen fremstår i bra stand. Periodisk vedlikehold og utskiftninger på sikt må påregnes. Rekksverkshøyde 90 cm, som ikke er ihht dagens krav om 100cm. Beskrevet avvik ligger til grunn for vurdering

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann og avløpsrør i plast. Fordelerskap vannrør lokalisert på vaskerom

Merknader: Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonsprøvd. Ingen avvik. Det registreres ingen pågående lekkasjer.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder ca 150 liter lokalisert på vaskerom.

Merknader: Varmtvannsbereder fremsto som hel og bra. Fungerte som tiltenkt. Alder på bereder ligger til grunn for vurdering.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2010
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Leiligheten er ventilert via ventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk i bad og vaskerom.
Mekanisk avtrekk i kjøkkenventilator.

Merknader: Inneklima fremsto som bra på befaringstidspunkt og leiligheten som tilstrekkelig ventilert. Datidens krav til inneklima, må ikke forveksles med dagens krav i nye boliger.

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 elektriske anlegget ble installert i 2010

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

Bolig har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringstavle.

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidspunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevet avvik på bygningsdel.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra at over halvparten av membranens brukstid er overskredet.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurdert utifra beskrevet avvik på rekkverkshøyde.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurdert utifra at halvparten av forventet brukstid på varmtvannsbereder er overskredet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250240	

Selger 1 navn
Vidar Kaldheim

Gateadresse	
Asaldalbakken 112	

Poststed	Postnr
KOPERVIK	4250

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01250240

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

En felles laedstasjon fra PlugPay på parkeringsplassen. Fire ladepunkter. Betaler hver gang du lader.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Kaldheim	87c865360f5b3d4f2cde9 96f418af3fa5b6d987b	14.08.2025 18:43:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250240

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

ASALDALBAKKEN 112, 4250 KOPERVIK

Gnr. 67, Bnr. 36, Snr. 17 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250240 Daniel Gård, +47 466 23 945

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter