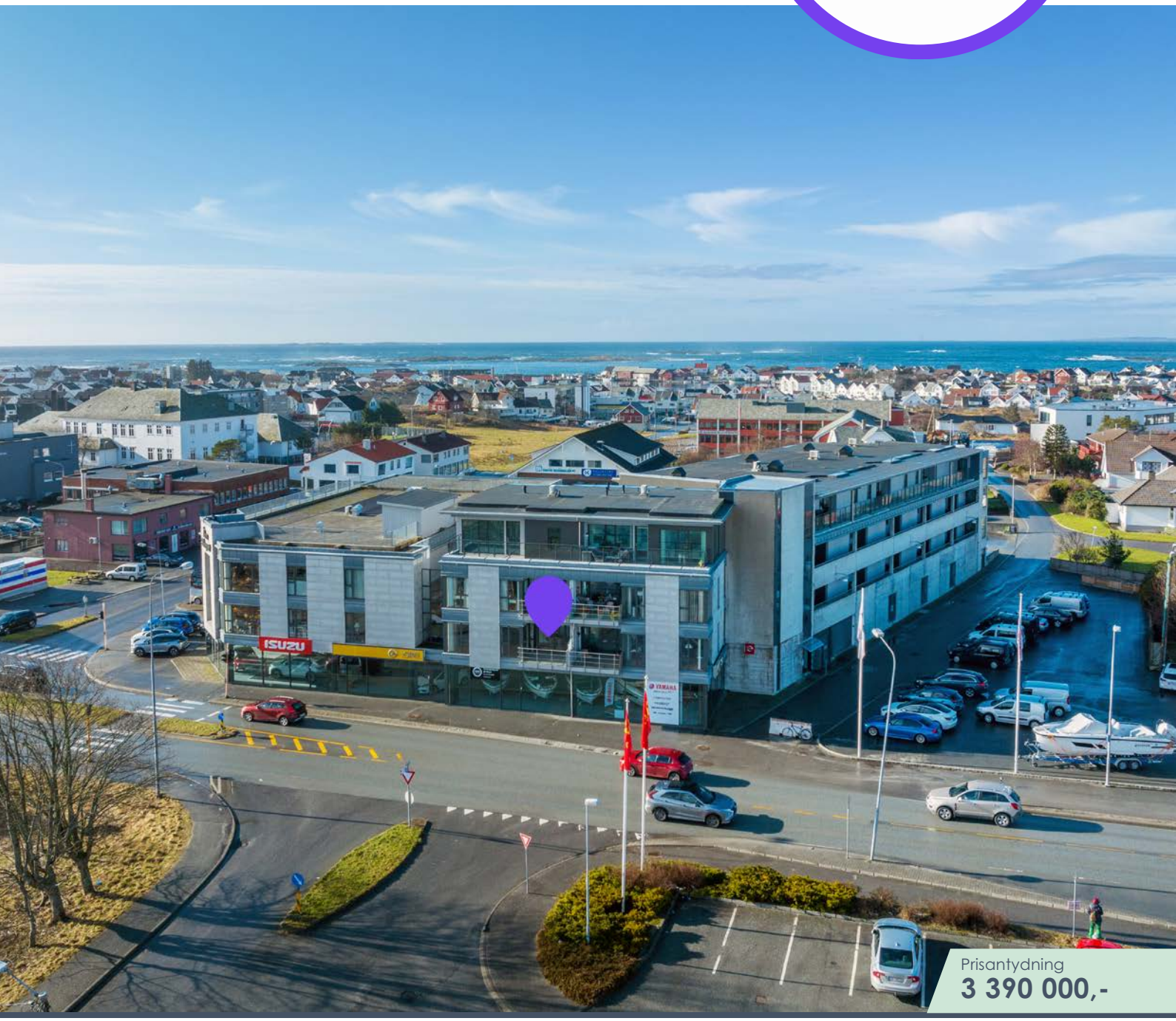
Esebjør 43G, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
3 390 000,-

ÅKREHAMN

Kjekk leilighet i andre etasje - Sentral beliggenhet - To soverom - Åpen stue/kjøkken løsning - Parkering i garasjeanlegg

BRA/P-rom: 107/98 m² / Tomt: 3998.8m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2004

Nøkkelinfo

Adresse: Esebjør 43G, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier: Aksel Mørch
Matrikkelnummer: Gnr. 15, Bnr. 137, Snr. 7 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01230070
Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler: Ingeborg Gangsøy Pedersen
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2004
Bra: 107m²
P-rom: 98m²
Antall soverom: 2
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 3998.8m²
Eierform: Eierseksjon
Parkering: Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Økonomi

Prisantydning
kr 3 390 000

Omkostninger
Kr 94 580
Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum
Tinglysing pantedokument kr. 540,-
Tinglysing skjøte kr. 540,-
Gebyr e-tinglysing kr. 250,-
Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 8.500,-

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 3 484 580

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1 228

Felleskostnader inkluderer
bla. felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal og vask av fellesareal, vedlikehold heis, telefon heis, avsetning til diverse vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kr 12 003 per 2022
Kommunale avgifter gjelder her: Vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.
Kommunale avgifter kan variere etter bruk

Formuesverdi primær
Kr 540 982 per 2021

Formuesverdi sekundær
Kr 1 947 535 per 2021

Beskrivelse av bolig

Kjekk leilighet i andre etasje -
Sentral beliggenhet - To soverom -
Åpen stue/kjøkken løsning -
Parkering i garasjeanlegg

Beskrivelse
Velkommen til Esebjør 43G, en flott leilighet med beliggenhet midt i sentrum av Åkrehamn!

Leiligheten inneholder:
Stue og kjøkken i åpen løsning, bad/vaskerom, gjestetoalett, to soverom, bod, gang og vindfang.
Utvendig sportsbod.

Leiligheten har hovedsakelig standard fra byggeår og fremstår som godt vedlikeholdt.
* Stue og kjøkken i åpen løsning som har god plass til spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til balkong.
* Opplegg for Altibox
* Stort fliset baderom med varmekabler, dusjhjørne, toalett, vask i seksjon og egen innredning for vaskeavdeling med egen utslagsvask.
* Utvendig sportsbod.
* Heis i bygget
* Egen parkering i felles garasjeanlegg.
* Calling- anlegg.

Husk påmelding til visning!

Bygningsinformasjon
Bebyggelsen består av en leilighet oppført i 2.etasje i en vertikal og horisontal bygning med 5.etasjer og flere leiligheter. Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger av betong samt bindingsverk av tre, kledd med trepanel.

Momenter som har fått TG2 i rapporten:
- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn (Målt stue/kjøkken og hovedsoverom): Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 15mm skjevhet over 2 meter i hovedsoverommet, og 20 mm skjevhet gjennom hele rommet i hovedsoverommet.

-Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Våtrom (Bad/Vaskerom):
-På overflater gulv er det påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Lite fall i dusjsonen, men det er oppkant rundt sonen slik at vann ikke finner veien ut til resten av gulvet i rommet.
-Membran: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.
-Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

-Spesialrom, toalettrom (Overflater og konstruksjon):
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

-Tekniske installasjoner:
-Varmtvannstank: Ikke påvist tilfredsstillende el-tilkopling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

-Elektrisk anlegg: Det er eier og bruker av boligen som har ansvar for at det elektriske anlegget er i orden. Det anbefales å gjennomføre el-kontroll hvert 5.år.

Innhold
Leiligheten inneholder:
Vindfang, gang, bod, to soverom, gjestetoalett, bad/ vaskerom samt stue og kjøkken i åpen løsning. Utgang til balkong fra stue.
Leiligheten inneholder også en utvendig sportsbod, samt parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Standard
*Leiligheten har hovedsakelig standard fra byggeår og fremstår som godt vedlikeholdt.
*De fleste vegger innvendig er malt i nyere tid.
*Stue og kjøkken i åpen løsning som har god plass til spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til balkong.
*Stort fliset baderom med varmekabler i gulv. Dusjhjørne, vegghengt toalett, vask i seksjon, varmtvannstank, samt et eget opplegg for vaskeavdeling, med god benkeplass, egen utslagsvask og plass til vaskemaskin.
*Praktisk gjestetoalett med fliset gulv, som inneholder toalett og vask.
*Leiligheten har to soverom og en innvendig bod.
*Kjekk utvendig sportsbod med muligheter for oppbevaring.
*Opplegg for Altibox.
*Leiligheten har gjennomgående 3.stavs lys eik parkett i stue/kjøkken, soverom, bod, gang og vindfang.

Arealbeskrivelse
Bruksareal
2. etasje: 107 kvm
Primærrom
2. etasje: 98 kvm Stue/kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom, soverom, soverom, gang og vindfang.
Sekundærrom
2. etasje: 9 kvm Bod

Utvendig bod
Bruksareal
2. etasje: 0 kvm Areal av utvendig bod er ikke tatt med i arealberegningen. (3m2)

Antall bad
1

Hvitevarer
Oppvaskmaskin og komfyr medfølger. Det gis av selger ingen garanti.

Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest på påbygg. Kontor-/ forretningsbygning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
25.09.2014.

Adgang til utleie
Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
- Skiftet toalett i 2022. Vegghengt. S.O Kund, Åkra.
- Skal komme ny rundkjøring.

Området

Tomt/beskaffenhet
Areal er innhentet fra Fonnakart. Felles tomt.

Bygget er opparbeidet med svært flotte fellesareal. I andre etasje finnes et kjekt atrium som sameiet innreder med hagemøbler om sommeren. Her er det kjekt å samles. Heis går også til øverste etasje, hvor det finnes en stor takterrasse med nydelig utsikt over Åkra og havet. Uteområdene har gode solforhold.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
3998.8 kvm

Vei/vann/kolakk
Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet
Leiligheten har beliggenhet midt i Åkrehamn sentrum. Coop Extra, samt flere spisesteder ligger like utenfor bygget. Søndagsåpne Haugen Kolonial er i gangavstand fra leiligheten. Amfi- senteret ligger en kort spasertur unna.

Adkomst
Se Finn.no og Em-a.no for korrekt veibeskrivelse.

Regulering
Eiendommen ligger i område regulert til kombinert formål/ sentrumsformål. Det er planlagt nybygg av leiligheter i området vest på bygget.

Øvrige kjøpsforhold

Overtakelse
Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann
Eirik Balchen Gundersen

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 bygningssakyndig 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 overtakelse 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.

Finansiering
Eiendomsmegler A tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av Haugesund Sparebank, Etne Sparebank eller Skudenes og Aakra Sparebank sine rådgivere.

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. Forsikringen har kun en egenandel på kr. 4000,- utover nevnte 10 timer advokatbistand. Denne egenandelen tilbakebetales hvis det blir utbetalt forsikringsoppgjør, uansett størrelse på denne. Forsikringen tegnes senest på kontrakts møtet. 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:

1149/15/137/7:
03.12.1947 - Dokumentnr: 2880 - Erklæring/avtale
GRENSEGANGSSAK
Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1951 - Dokumentnr: 1267 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om riving av lagerhus.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1952 - Dokumentnr: 386 - Erklæring/avtale
Best. om opparbeidelse av veg.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1956 - Dokumentnr: 960 - Erklæring/avtale
Erstatningsplikt til kommunen i anl. opparbeidelse av regulert vei.

Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1956 - Dokumentnr: 4713 - Erklæring/avtale
VEGVESENETS BETINGELSER VEDTATT
Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1968 - Dokumentnr: 5917 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om event.takst ved regulering.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1990 - Dokumentnr: 3803 - Erklæring/avtale
VEGVESENETS BETINGELSER VEDTATT
Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2004 - Dokumentnr: 5356 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1125/62868

14.03.2019 - Dokumentnr: 311548 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1125/69847
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Seksjon opprettet fra fellesareal

11.12.1937 - Dokumentnr: 2051 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:38
Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:137

18.02.1952 - Dokumentnr: 386 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:38
Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:137

16.08.2004 - Dokumentnr: 7615 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:693
Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:825
Gjelder denne registerenheten med flere

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 nødvending 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 datert 14.02.2023, selgers Egenerklæring datert 19.03.23 og sameiets vedtekter. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

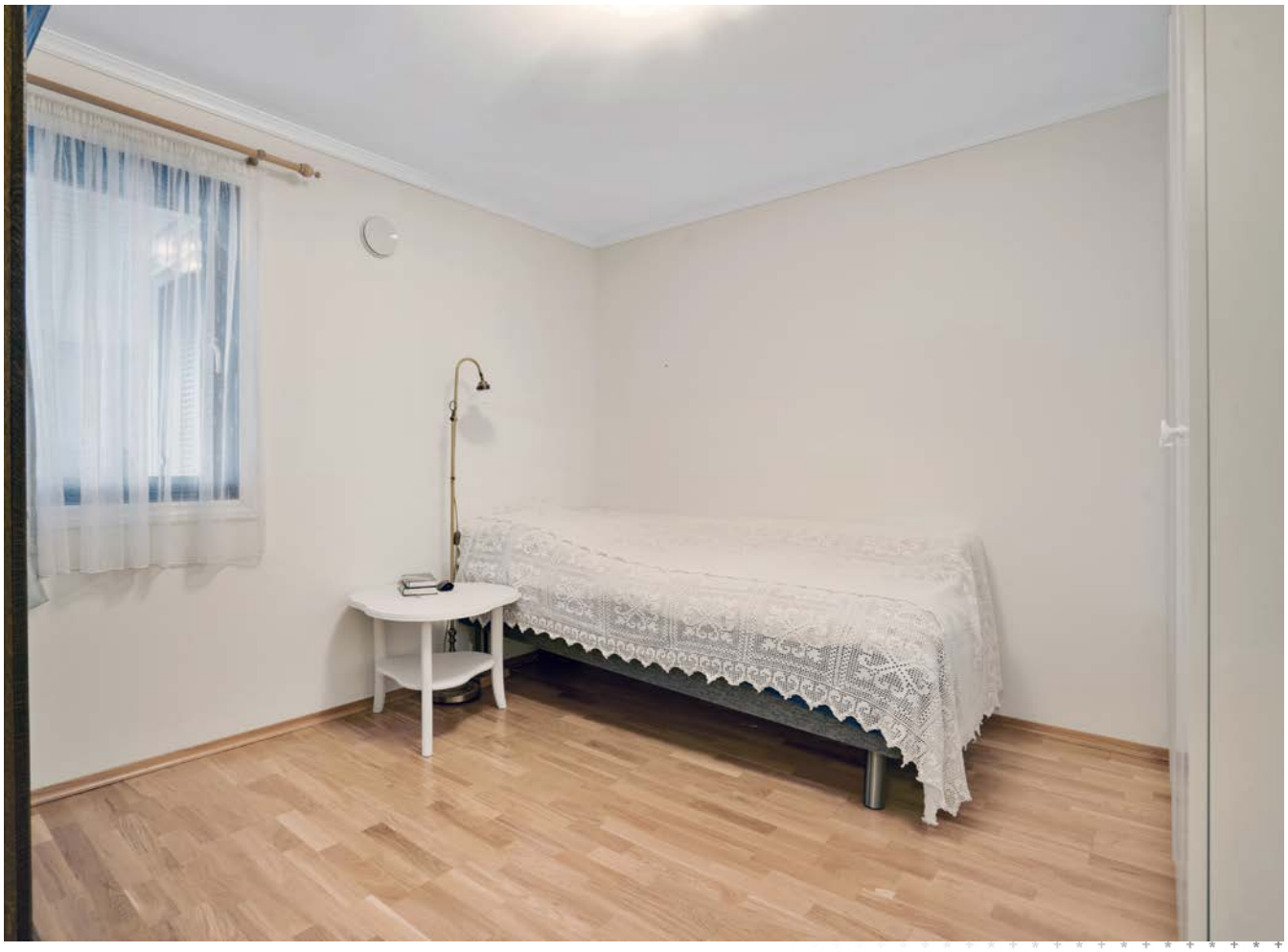
Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

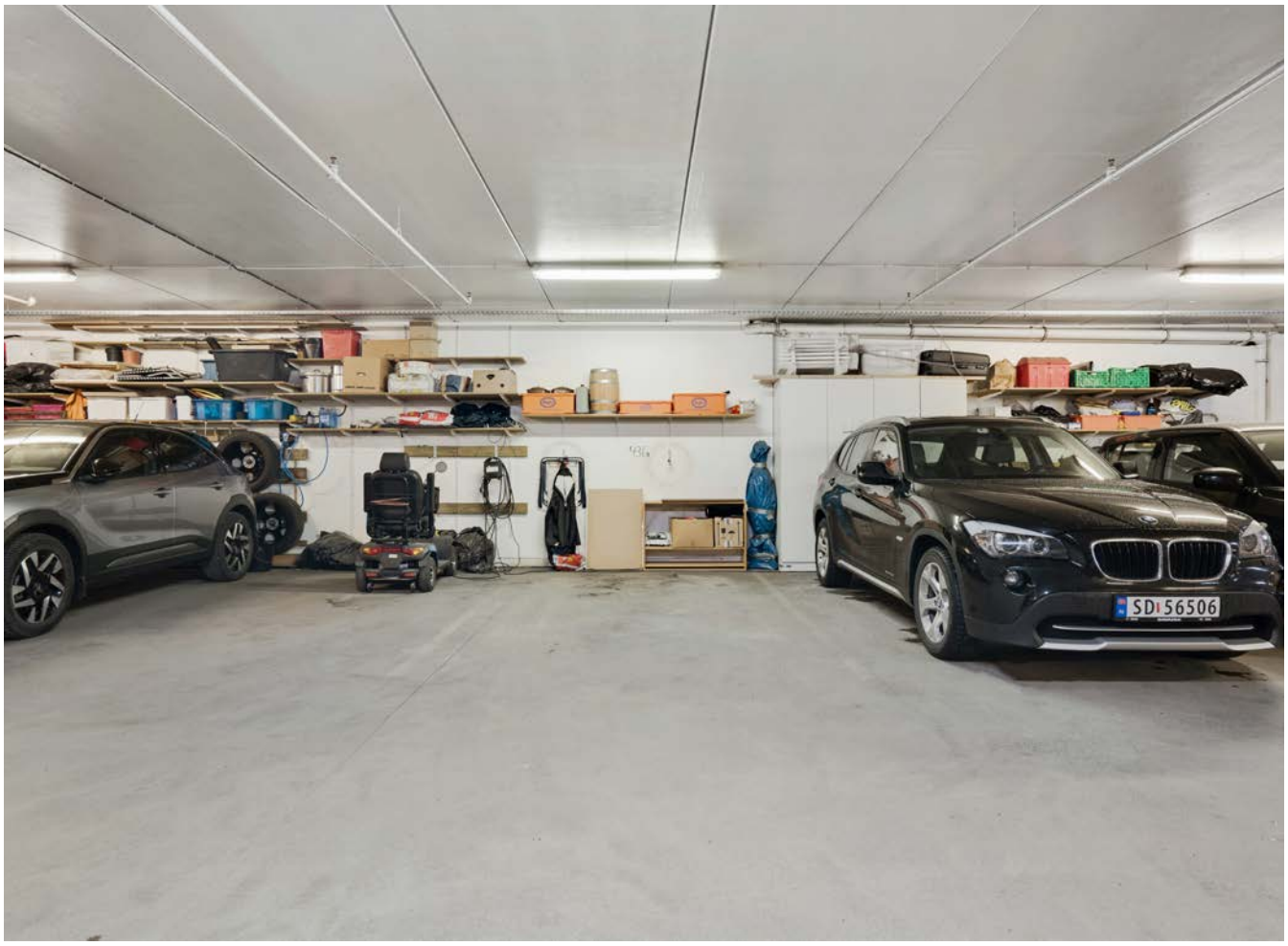
Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver
Provisjon kr. 42 500,-
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke m/luftfoto, video og 3D-tegning kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-
Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstd

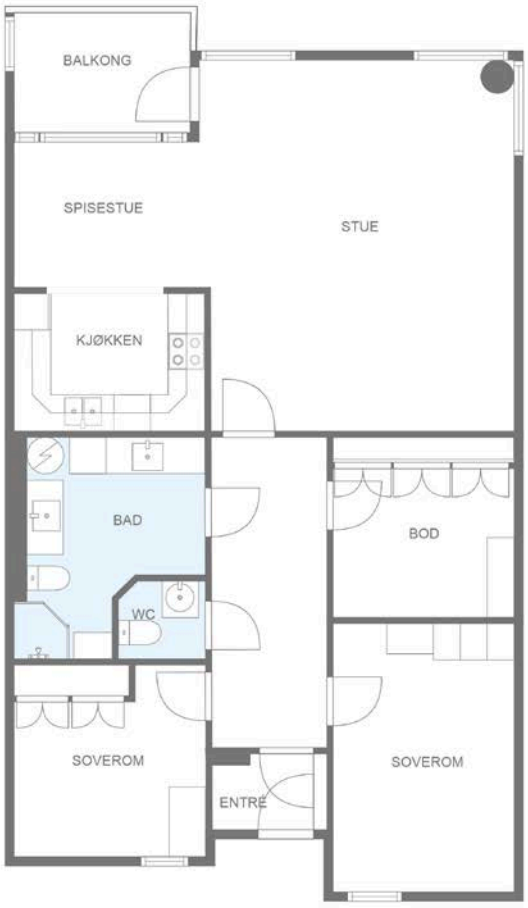
Kontaktperson

Ingeborg Gangsøy Pedersen
Eiendomsmegler
ingeborg@em-a.no
Tlf: 904 17 924

Salgsoppgavedato
Dette dokumentet ble lagret 23.03.2023




SD 56506



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.

N

Plantegning

Norsk takst

Tilstandsrapport

Esebjør 43 G, 4270 ÅKREHAMN
KARMØY kommune
gnr. 15, bnr. 137, snr. 7

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 107 m²

Befaringsdato: 14.02.2023 **Rapportdato:** 14.02.2023 **Oppdragsnr.:** 21150-1378 **Referansenummer:** BJ8517

Autorisert foretak: Kvala Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Balchen Gundersen

Kvala Takst

Gyldig rapport
14.02.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Kvala Takst AS og Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan hjelpe deg med:

Takst:
- Energirådgiving / søknad om støtte
- Sakkyndig bistand på visning
- Reklamasjoner / Eierskifte

Arkitekter:
- Søke om tillatelse av ulovlige tiltak
- Søke om bruksendring
- Søke om manglende ferdigattest

Rapportansvarlig

Eirik Balchen Gundersen
Uavhengig Takstingeniør
eirik@kvala.no
922 49 966

Kvala Takst AS
Pb. 155
4291 KOPERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen består av leilighet oppført på 2. etasje som ligger i en vertikal og horisontaldelt bygning med fem etasjer og flere leiligheter. Utvendig bod. Egen parkering i felles parkeringsanlegg i kjelleren.
Bygningen har grunnmur av betong.
Yttervegger av betong samt bindingsverk av tre. Bindingsverk kledd med trepanel. Isolert.
Flatt tak. Antatt tekket med membranbasert tekking.
Det er borettslaget som tar seg av utvendig vedlikehold.
Tilstandsrapporten gjelder i hovedsak innvendige overflater og bygningsdeler tilknyttet omtalt leilighet.
Leiligheten framstår med normalt vedlikehold og slitasje.
Se ellers rapporten for mer informasjon.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	107	98	9
Sum	**107**	**98**	**9**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

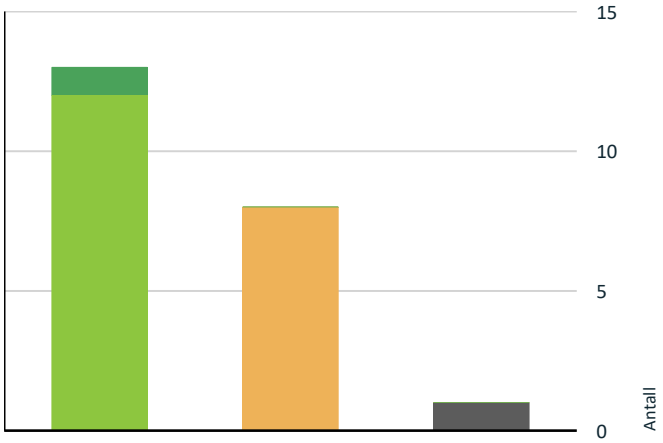
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann er ikke en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble målt 15mm skjevhet over 2m i hovedsoverom.
Det ble målt 20mm skjevhet gjennom hele rommet i hovedsoverom.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom Gå til side

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

Det er lite fall i dusjsonen. Kravet er minimum fall i forholdet 1:50. Det er oppkant rundt dusjsonen slik at vann ikke finner veien ut til resten av gulvet i rommet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er koblet med plugg i stikkontakt. Varmtvannstanker har høy effekt. Over tid kan dette medføre brann i overgangen mellom plugg og stikkontakt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Automatsikringer. Hovedsaklig skjult elektrisk opplegg.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

Kommentar
I følge opplysninger.

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

Vedlikehold
Det er sameiet som har ansvaret for utvendig vedlikehold.
Bygningen fremstår med normalt vedlikehold.

UTVENDIG

Vinduer — TG 1

Bygningen har aluminiumsvinduer og trevinduer. Isolerglass.

Dører — TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør.
Isolerglass i dører med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger — TG 1

Balkong i betongkonstruksjon. Gulvoverflate av pvc-belegg (Sarnafil).
Sluk i gulvet. Rekkverk av metall og glass. Målt høyde rekkverk: 106cm.

INNVENDIG

Overflater — TG 1

Gulvoverflater av parkett.
Veggoverflater av malt tapet.
Malt gips i taket.

Etasjeskille/gulv mot grunn — TG 2

Etasjeskiller av betong.
Målte rom: Stue/kjøkken og hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 15mm skjevhet over 2m i hovedsoverom.
Det ble målt 20mm skjevhet gjennom hele rommet i hovedsoverom.

Tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon — TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører — TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon mht. oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv).
Normal levetid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.

Overflater vegger og himling — TG 1

Veggoverflater av fliser. Malt gips i taket.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv — TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Målt oppkant fra topp dørterskel til topp sluk: 18mm
Målt oppkant fra gulv til topp dørterskel: 20mm
Målt fall i dusjsonen: 0mm.
Det er 50mm oppkant rundt dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite fall i dusjsonen. Kravet er minimum fall i forholdet 1:50. Det er oppkant rundt dusjsonen slik at vann ikke finner veien ut til resten av gulvet i rommet.

Tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt — TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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

Sanitærutstyr og innredning — TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask av metall i innredning.
I følge opplysninger fra eier ble toalett fornyet i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ventilasjon — TG 1

Det er mekanisk avtrekk tilkoblet bygningens felles anlegg.
Tilluft under dørbladet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Rommet ligger mot naboleilighet, soverom med fastmontert garderobe samt rom med kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater av laminat.

Avtrekk — TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon — TG 2

Gulvoverflater av fliser.
Veggoverflater av malt tapet.
Malt gips i taket.
Vegghengt toalett.
Servant på veggen.
Avtrekk via ventil i taket. Tilluft under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger — TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskapet har synliggjøring av eventuelt lekkasjevann nede på veggen.
Skjulte konstruksjoner er kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Avløpsrør — TG 1

Det er avløpsrør av plast.
Skjulte konstruksjoner er kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Ventilasjon — TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 198 liter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er koblet med plugg i stikkontakt.
Varmtvannstanker har høy effekt. Over tid kan dette medføre brann i overgangen mellom plugg og stikkontakt.

Tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstank bør kobles direkte uten bruk av plugg i stikkontakt.

Elektrisk anlegg

TG 2

Automatsikringer. Hovedsaklig skjult elektrisk opplegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Det er eier og bruker av boligen som har ansvar for at det elektriske anlegget er i orden. Det anbefales å gjennomføre el-kontroll hvert 5. år.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat. Røykvarslere tilkoblet felles anlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kvala Takst AS
Pb. 155
4291 KOPERVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2. etasje	107	98	9	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Gang , Vindfang	Bod
Sum	107	98	9		

Kommentar

Areal av utvendig bod er ikke medtatt i arealberegningen (3 m2).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Kvala Takst AS
Pb. 155
4291 KOPERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2023	Eirik Balchen Gundersen	Takstingeniør
	Aksel Mørch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	15	137		7	3998.8 m²	www.seeiendom.no	Eiet

Adresse
Esebjør 43 G

Hjemmelshaver
Mørch Aksel

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomten består hovedsaklig av bebyggelsen.

Kommuneplan

Sentrumsformål.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjon.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av leilighet oppført på 2. etasje som ligger i en vertikal og horisontaldelt bygning med fem etasjer og flere leiligheter. Utvendig bod. Egen parkering i felles parkeringsanlegg i kjelleren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.02.2023		Innhentet	3	Nei
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Situasjonskart	13.02.2023		Innhentet	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/BJ8517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Eiendomsmegler A | Oppdragsnr.:

Adresse: Esebjør 45 J

Postnr.: 4270 Sted: Åkrehamn

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☒ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2021 Hvor lenge har du bodd i boligen? 1 År 4 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? / Frende Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: AKSEL Etternavn: MØRCH

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Skiftet fraleft i 2022.

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Veggheng t

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse: S.O. lund, Åkra

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Faglært.

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ny rundkjøring

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse Vet ikke

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar Vet ikke

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: A. M. Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 19./3 - 23		Sted Askehamn

Signatur selger 1: Aksel Mørch

Signatur selger 2:

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ESEBJØRGARDEN, KARMØY
(ORG NR 887 603 642)
Endret 29.10 2018

§ 1
Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Esebjørgarden, Karmøy. Sameiet er opprettet ved seksjons-begjæring tinglyst den 03.06. 2004.

§ 2
Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 15 bnr. 137, Karmøy, eies i sameie mellom de 35 - trettifem – eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Til hver sameieandel er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (seksjon). Bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenfattende del av bygningen på eiendommen. Hver bruksenhet (seksjon) har i tillegg en tilleggsdel som omfattes av andre deler av eiendommen.

Øvrige deler av eiendom som ikke omfattes av hoveddel eller tilleggsdel til seksjoner er fellesareal.

Seksjon nr. 1 er boligseksjon og har sameiebrøken 1368 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 2. etasje, som er merket SNR1 på vedlagte oversiktsplan over 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 30 boligseksjonene i byggets 2., 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/30 rettighet over B6.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.

Seksjon nr. 2 er boligseksjon og har sameiebrøken 1329 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:

Den del av bebyggelsen, bygningens 2. etasje, som er merket SNR2 på vedlagte oversiktsplan over 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 30 boligseksjonene i byggets 2., 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/30 rettighet over B6.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.

Seksjon nr. 3 er boligseksjon og har sameiebrøken 1329 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 2. etasje, som er merket SNR3 på vedlagte oversiktsplan over 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 30 boligseksjonene i byggets 2., 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/30 rettighet over B6.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.

Seksjon nr. 4 er boligseksjon og har sameiebrøken 1326 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 2. etasje, som er merket SNR4 på vedlagte oversiktsplan over 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:

- Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 30 boligseksjonene i byggets 2., 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/30 rettighet over B6.
- Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
- Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.

Seksjon nr. 5 er boligseksjon og har sameiebrøken 1326 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 2. etasje, som er merket SNR5 på vedlagte oversiktsplan over 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 30 boligseksjonene i byggets 2., 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/30 rettighet over B6.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.

Seksjon nr. 6 er boligseksjon og har sameiebrøken 1135 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 2. etasje, som er merket SNR6 på vedlagte oversiktsplan over 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:

- Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 30 boligseksjonene i byggets 2., 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/30 rettighet over B6.
- Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
- Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.

Seksjon nr. 7 er boligseksjon og har sameiebrøken 1125 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 2. etasje, som er merket SNR7 på vedlagte oversiktsplan over 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 30 boligseksjonene i byggets 2., 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/30 rettighet over B6.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.

Seksjon nr. 8 er boligseksjon og har sameiebrøken 1122 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 2. etasje, som er merket SNR8 på vedlagte oversiktsplan over 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:

- Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 30 boligseksjonene i byggets 2., 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/30 rettighet over B6.
- Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
- Takterrasse merket B10A og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.

Seksjon nr. 9 er boligseksjon og har sameiebrøken 1336 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 2. etasje, som er merket SNR9 på vedlagte oversiktsplan over 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 30 boligseksjonene i byggets 2., 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/30 rettighet over B6.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.

Seksjon nr. 10 er boligseksjon og har sameiebrøken 921 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 2. etasje, som er merket SNR10 på vedlagte oversiktsplan over 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:

- Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 30 boligseksjonene i byggets 2., 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/30 rettighet over B6.
- Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
- Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.

Seksjon nr. 11 er boligseksjon og har sameiebrøken 921 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 2. etasje, som er merket SNR11 på vedlagte oversiktsplan over 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 30 boligseksjonene i byggets 2., 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/30 rettighet over B6.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.

Seksjon nr. 12 er boligseksjon og har sameiebrøken 924 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 2. etasje, som er merket SNR12 på vedlagte oversiktsplan over 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:

- Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 30 boligseksjonene i byggets 2., 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/30 rettighet over B6.
- Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
- Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.

Seksjon nr. 13 er boligseksjon og har sameiebrøken 924 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 2. etasje, som er merket SNR13 på vedlagte oversiktsplan over 2. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 30 boligseksjonene i byggets 2., 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/30 rettighet over B6.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.

Seksjon nr. 14 er boligseksjon og har sameiebrøken 1368 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 3. etasje, som er merket SNR14 på vedlagte oversiktsplan over 3. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.

- Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
- Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.
- Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 15 er boligseksjon og har sameiebrøken 1329 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 3. etasje, som er merket SNR15 på vedlagte oversiktsplan over 3. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 16 er boligseksjon og har sameiebrøken 1329 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 3. etasje, som er merket SNR16 på vedlagte oversiktsplan over 3. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:

- Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
- Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
- Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.
- Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 17 er boligseksjon og har sameiebrøken 1329 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 3. etasje, som er merket SNR17 på vedlagte oversiktsplan over 3. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 18 er boligseksjon og har sameiebrøken 1326 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 3. etasje, som er merket SNR18 på vedlagte oversiktsplan over 3. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 19 er boligseksjon og har sameiebrøken 1135 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 3. etasje, som er merket SNR19 på vedlagte oversiktsplan over 3. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 20 er boligseksjon og har sameiebrøken 1145 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:

Den del av bebyggelsen, bygningens 3. etasje, som er merket SNR20 på vedlagte oversiktsplan over 3. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 21 er boligseksjon og har sameiebrøken 1122 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 3. etasje, som er merket SNR21 på vedlagte oversiktsplan over 3. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 22 er boligseksjon og har sameiebrøken 1336 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 3. etasje, som er merket SNR22 på vedlagte oversiktsplan over 3. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 23 er boligseksjon og har sameiebrøken 921 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 3. etasje, som er merket SNR23 på vedlagte oversiktsplan over 3. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 24 er boligseksjon og har sameiebrøken 921 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 3. etasje, som er merket SNR24 på vedlagte oversiktsplan over 3. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 25 er boligseksjon og har sameiebrøken 1975 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 3. etasje, som er merket SNR25 på vedlagte oversiktsplan over 3. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Areal merket P i byggets underetasje som er felles parkering for SNR1 til SNR 25.
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 26 er næringsseksjon og har sameiebrøken 10432/69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 1. etasje, som er merket SNR26 på vedlagte oversiktsplan over 1. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket G2 og G3 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan.
  - Bebygd areal merket B4, dvs. trapperom, merket med gult på vedlagte situasjonsplan over underetasjen.

Seksjon nr. 27 er næringsseksjon og har sameiebrøken 9921 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 1. etasje, som er merket SNR27 på vedlagte oversiktsplan over 1. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Bebygd areal B11, inntegnet med rødt og merket "vaskehall" på vedlagte plantegning over underetasjen.
  - Ubebygd areal merket G4 og merket med blått på vedlagte situasjonsplan.
  - Bebygd areal merket B4, dvs. trapperom, merket med gult på vedlagte situasjonsplan over underetasjen.

Seksjon nr. 28 er næringsseksjon og har sameiebrøken 5545 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens under etasje, som er merket SNR28 på vedlagte oversiktsplan over underetasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Bebygd areal merket B4, dvs. trapperom, merket med gult på vedlagte situasjonsplan over underetasjen.
  - Bebygd areal merket B12, dvs. trapperom, merket med grønt på vedlagte kartskisse over underetasjen

Seksjon nr. 29 er næringsseksjon og har sameiebrøken 3752 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens underetasje, som er merket SNR29 på vedlagte oversiktsplan over underetasjen.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Bebygd areal merket B4, dvs. trapperom, merket med gult på vedlagte situasjonsplan over underetasjen.

Seksjon nr. 30 er næringsseksjon og har sameiebrøken 2996 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens underetasje, som er merket SNR30 på vedlagte oversiktsplan over underetasjen.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Bebygd areal merket B4, dvs. trapperom, merket med gult på vedlagte situasjonsplan over underetasjen.
  - Bebygd areal merket vaskehall beliggende mot nordvest på situasjonsplan underetasjen.

Seksjon nr. 31 er boligseksjon og har sameiebrøken 1734 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 4. etasje, som er merket SNR31 på vedlagte oversiktsplan over 4. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 32 er boligseksjon og har sameiebrøken 1623 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 4. etasje, som er merket SNR32 på vedlagte oversiktsplan over 4. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30

boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.

- Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 33 er boligseksjon og har sameiebrøken 1658 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 4. etasje, som er merket SNR33 på vedlagte oversiktsplan over 4. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 34 er boligseksjon og har sameiebrøken 971 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 4. etasje, som er merket SNR34 på vedlagte oversiktsplan over 4. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.

- Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
- Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Seksjon nr. 35 er boligseksjon og har sameiebrøken 993 / 69847 og består av følgende:

- Bruksenhetens hoveddel:
  Den del av bebyggelsen, bygningens 4. etasje, som er merket SNR35 på vedlagte oversiktsplan over 4. etasje.

- Bruksenhetens tilleggsdel:
  - Uteareal merket B5 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 3. etasje. Tilleggsdelen skal benyttes i fellesskap med de 17 boligseksjonene i byggets 3. og 4. etasje slik at hver seksjon har 1/17 rettighet over B5.
  - Areal merket B1, B2 og B3 i byggets 1. og underetasje, dvs. felles trapperom for alle 30 boligseksjoner i 2., 3. og 4. etasje.
  - Takterrasse merket B10A og skravert med gult i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Takterrasse merket B10B og skravert med rødt i vedlagte situasjonsplan over 4. etasje. Denne tilleggsdelen (takterrassen) skal benyttes i fellesskap av de 30 boligseksjonene, inntil arealet eventuelt blir utbygget med boligseksjoner eller flyttet, jfr § 4.
  - Uteareal merket B6 og skravert med gult på vedlagte situasjonsplan over 2. etasje. Tillegget skal brukes i felleskap av samtlige 30 boligseksjoner.

Eiendommens fellesareal.

Utenom de areal som inngår i seksjonene 1 - 35 i h.t. bestemmelsene foran, vil eiendommen bestå av utvendig fellesareal. Parkeringsplasser på tak til vaskehall er felles parkeringsplasser for boligseksjonene.

Som fellesareal anses også vanntilførselsledninger og avløpsinstallasjoner. Det samme gjelder andre innretninger/installasjoner som evt. tjener sameierne i fellesskap.

§ 3.
Rettslig råderett over seksjonene.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

§ 4.
Bruken av bruksenheter og fellesareal.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, og forøvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Ved evt. uenighet, bestemmer sameiemøtet hvordan fellesarealene skal brukes.

Seksjon nr. 1 t.o.m. seksjon nr. 25 og nr. 31 t.o.m. nr. 35 kan bare brukes til boligseksjoner. Seksjon nr. 26 t.o.m. seksjon nr. 30 kan bare brukes til næringsseksjoner.

Ingen av bruksenhetene eller fellesarealene må brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de andre sameierne. Med dette forbehold, og slike forbehold /restriksjoner som følger av disse vedtekter, eierseksjonsloven og øvrig offentlig regelverk, byggetillatelse o.l., står eier av den enkelte seksjon fritt til å foreta ombygginger av den respektive seksjon, dog slik at endringer av fasade krever tilslutning fra sameiermøtet med vanlig flertall. Næringsseksjonene har rett til å foreta skilting av sin virksomhet på eiendommen.

Eier av seksjon nr. 26 har rett til utbygging på tilleggsareal G2 og G3 og enerett til å føre opp boligseksjoner på den del av taket som ligger innenfor seksjonsgrensene til seksjon nr. 26. Eier av seksjon nr. 27 har rett til å foreta utbygging på tilleggsareal G4 og enerett til å føre opp boligseksjoner på den del av taket som ligger innenfor seksjonsgrensene til seksjon nr. 27. Slik utbygging kan foretas helt inntil veggen på eksisterende bygning forutsatt bygningsmyndighetenes samtykke. Når boligseksjoner er oppført på taket skal reseksjonering finne sted ved at de nye seksjoner inntas med boligareal som tillegges det totale areal i h.t. eierseksjonsbegjæringen. De nye seksjoner skal ha rett til å benytte tilleggsareal og fellesareal tilsvarende de øvrige boligseksjoner i sameiet. Seksjon nr. 26 og seksjon nr. 27 sin enerett til å føre opp boligseksjoner er vederlagsfri

Takterrassens B10A areal skal være minimum 210 m2. Eier av seksjon nr. 27 har rett til å flytte terrassene B10A og/eller B10B fysisk til en annen plass på eiendommen. Dersom B10A og/eller B10B flyttes skal eneretten som eier av seksjon nr 27 har til å oppføre boligseksjoner på taket over seksjon 27 omfatte takterrasse B10A og/eller B10B, som i så fall utgår som fellesareal.

Seksjon nr. 29 har rett til kjøreadkomst over seksjon nr. 30. Seksjon nr. 26, 27, 28, 29 og 30 har rett til kjøreadkomst over tilleggsdel G2 og tilleggsdel B12.

Felles trapperom i tilleggsdel B1, B2, B3, B5 og B6 skal alle 30 boligseksjoner ha bruksrett til.

Ingen boligseksjonseiere kan montere antenner (TV / parabol e.l.) på terrasser/fasader/tak uten styrets forhåndsgodkjennelse. Det samme gjelder andre utvendige innretninger som varmegjenvinningspumper, ventilasjonsutstyr e. l. Det kan heller ikke foretas fasadeendringer på boligseksjonene uten styrets godkjenning og uten at saken har vært til behandling på sameiermøtet. Styret kan vedta bindende, felles retningslinjer for materialvalg og farger på fasader, tak samt tiltak på uteareal.

§ 5
Vedlikehold og påkostninger.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenheten, og andre arealer som sameierne har enerett til å bruke. Sameierne har i fellesskap, i forhold til sameiebrøken, vedlikeholdsansvaret for avløpsinstallasjoner og vanntilførselsledninger, samt interne trapperom. Den enkelte sameier har eneansvaret for vedlikehold/fornyelser av elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten, herunder sikringsskap. Det samme gjelder ledninger for vanntilførsel og avløp i bruksenheten. Sameierne har plikt til å gjennomføre et forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller de andre bruksenhetene, eller ulemper for de andre sameierne.

Hver av sameierne er eneansvarlig for vedlikehold m.v. av tilleggsdel som de disponerer alene. Tilleggsdel som de disponerer i fellesskap må samtlige sameiere som disponerer tilleggsdelen være ansvarlig for vedlikehold av i samme forhold som de er eier av tilleggsdelen.

§ 6.
Fordeling av felleskostnader - ansvar utad.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, og som ikke er regulert i disse vedtekter forøvrig. Med mindre annet følger av disse vedtekter, skal felleskostnadene fordeles i h.t. sameiebrøken. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier utad i forhold til sin sameiebrøk.

Med felleskostnader menes bl.a. kostnader til kommunale eiendomsavgifter/skatter, bygningsforsikring samt vedlikehold av felles ledningsnett m.v. Drift, vedlikehold og renhold av heisanlegg og trapperom dekkes i sin helhet av boligseksjonene.

Felleskostnader fordeles mellom den enkelte seksjonseier etter seksjonsbrøk. Ved fordeling av felleskostnader skal areal til innendørs parkering medtas i kostnadsfordelingen av felles-kostnader. Dersom de blir omdannet til annet næringsformål, skal arealet være med i fordeling av felleskostnader.

Sameiet kan med vanlig flertall vedta å avsette til fond til fremtidige årlige felleskostnader. Partene er også innstilt på å forsøke å få forsikringsselskap samt Karmøy kommune til å akseptere å sende bygningsforsikring samt kommunale avgifter og skatter til hver enkelt seksjon. Dersom en får samtykke til dette vil disse kostnader falle utenfor definisjonen av felleskostnader.

§ 7.
Styret.

Styret og styreleder velges av sameiermøtet. Med mindre annet følger av ufravikelig lovgivning, skal to styremedlemmer utpekes av boligseksjonseierne og 3 styremedlemmer utpekes av næringsseksjonseierne med hver sine varamedlemmer.

§ 8.
Sameiermøtet

Alle sameierne har rett til å delta i sameiemøtet med forslag, tale- og stemmerett. For boligseksjonene har også sameiernes ektefelle rett til å være til stede og uttale seg. Ordinært sameiemøte skal avholdes innen 1. mai hvert år hvor følgende skal behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
3. Eventuelt fastsette budsjett for kommende år.
4. Velge styremedlemmer.
5. Eventuelle andre saker som ønskes tatt opp på sameiemøtet må varsles styret minimum 1 uke forut for sameiemøtet.

I sameiermøtet har hver boligseksjon 1 stemme, dvs. til sammen 30 stemmer. Næringsseksjon nr. 26 har 8 stemmer, næringsseksjon nr. 27 har 8 stemmer, næringsseksjon nr. 28 har 6 stemmer, næringsseksjon nr. 29 har 5 stemmer og næringsseksjon nr. 30 har 3 stemmer, dvs. næringsseksjonene har til sammen 30 stemmer.

§9
Endring av disse vedtekter.

Disse vedtekter ble vedtatt på konstituerende sameiemøte den 14.10.2004, og er senere endret på 14.11.2005 og [sett inn dato] 2018. Vedtektene kan i ettertid endres med 2/3 flertall av avgitte stemmer på sameiermøtet.

§ 10
Andre bestemmelser.

Forøvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

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:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 6 000	Kr 8 500	Kr 12 400

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
eiendom.soderbergpartners.no

Norges Eiendomsforbund
firmapost@nef.no
nef.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

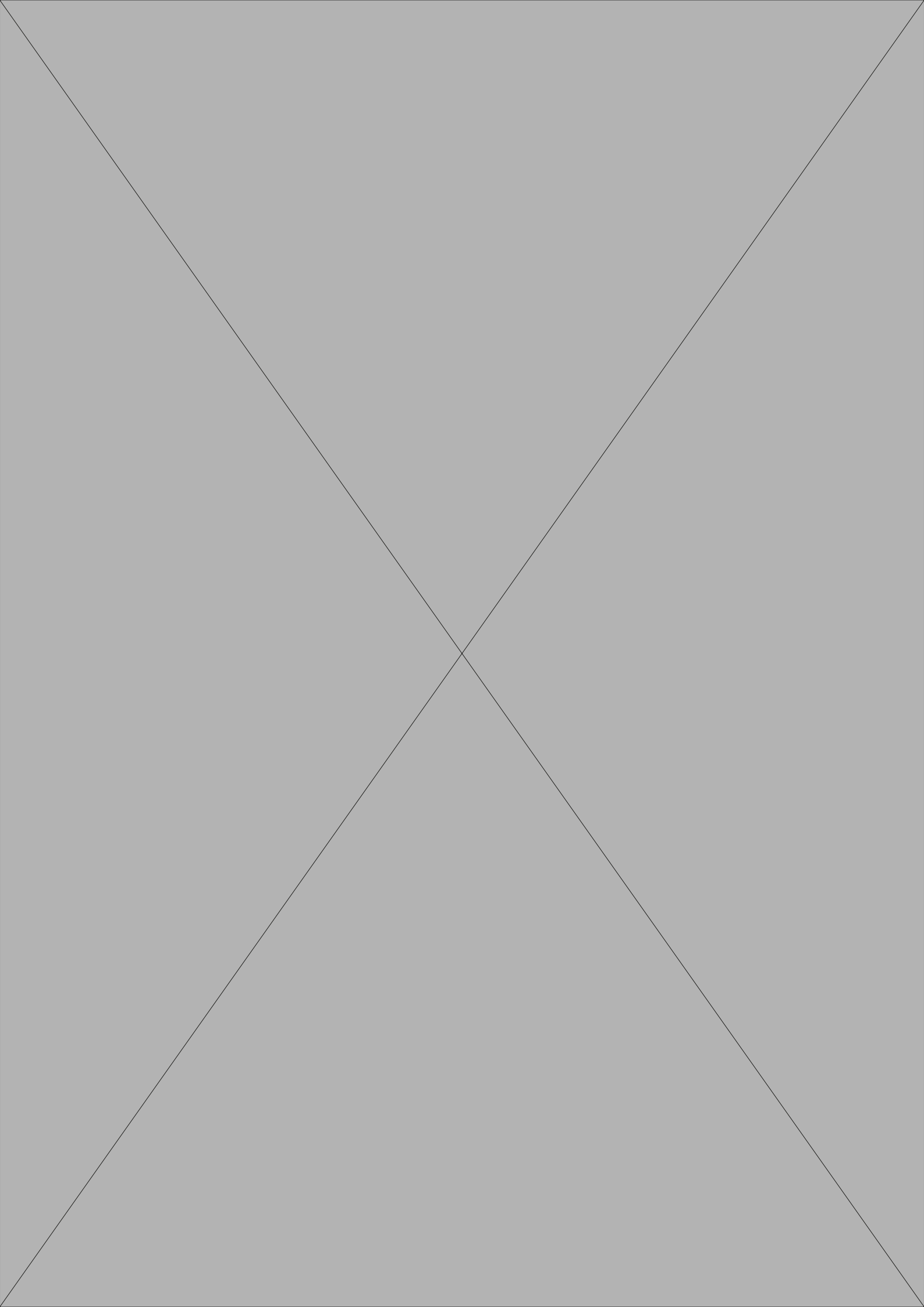
Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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



BUDSKJEMA

ESEBJØR 43G, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 15, Bnr. 137, Snr. 7 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01230070 Ingeborg Gangsøy Pedersen, +47 904 17 924

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 _____ kl _____
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

Eventuelle forbehold		
Kopi av legitimasjon		
Navn		
Adresse		
Postnr/sted		
E-post		
Telefon		
Personnr.		
Signatur/ sted/dato		

Boligmegling til toppkarakter