



Fagervollvegen 40D, 4260 TORVASTAD



Prisantydning
2 190 000,-

TORVASTAD

Meget lekker leilighet i andre etasje -
Lyst og moderne innredet- El- bil
lader- Her kan en flytte rett inn!

BRA/P-rom: 68/68 m² / Tomt: 3486.6m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2014

Nøkkelinfo



Adresse: Fagervollvegen 40D, 4260 TORVASTAD

Nåværende eier: Eirik Smail Kulleseid Benhabiles

Matrikkelnummer: Gnr. 141, Bnr. 202, Snr. 4 i Karmøy kommune.

Oppdragsnummer: 02220018

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler: Ingeborg Gangsøy Pedersen

Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA



Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2014

Bra: 68m²

P-rom: 68m²

Antall soverom: 2

Etasje: 2

Energimerke: Ikke angitt

Tomtestørrelse: 3486.6m²

Eierform: Eierseksjon

Parkering: Parkering på sameiets felles parkeringsområde.



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 190 000

Fellesgjeld

Kr 22 110 per 09.12.2022

Totalpris

Kr 2 212 110

Omkostninger

Kr 64 580

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 2 276 690

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 941

Felleskostnader inkluderer

pr. mnd. som dekker felles bygningsforsikring, nedbetaling av andel fellesgjeld og fellesutgifter, kollektivt tilknyttet Altibox, TV basis, PVR- tjeneste og internett.

Eiendomsskatt

Kr 1 376 per 2022

Kommunale avgifter

Kr 10 647 per 2021

Kommunale avgifter gjelder her avløp, eiendomsskatt, feiing, renovasjon, slam og vann. Kommunale avgifter kan variere etter bruk.

Formuesverdi primær

Kr 509 625 per 2020

Formuesverdi sekundær

Kr 1 834 648 per 2022

* * * * *



Beskrivelse av bolig

Meget lekker leilighet i andre etasje
- Lyst og moderne innredet- El- bil
lader- Her kan en flytte rett inn!

Beskrivelse

Velkommen til Fagervollvegen 40D, en lys og trivelig leilighet i andre etasje.

Leiligheten inneholder:

Gang, vaskerom, to soverom, bad samt stue og kjøkken i åpen løsning. Utgang til kjøkk terrasse.

Del av felles utvendig sportsbod.

- Lys og svært lekker kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Godt med oppbevaring på begge soverom.
- Flott helfliset baderom som inneholder vegghengt toalett, vask i seksjon og dusjhjørne.
- Eget vaskerom.
- Åpen stue og kjøkkenløsning med god plass til spisebord og sofa- avdeling.
- Lys trestavs parkett på alle gulv unntatt våtrom. Veggene er malte i moderne og rolige toner.

Boligen ligger meget fint til i en nyetablert del av boligfeltet på Litlasund. Her har man gangavstand til barnehage, turområder, idrettsanlegg og Torvastad skole.

Bygningsinformasjon

Bebyggelsen består av leilighet oppført på andre etasje som ligger i en vertikal og horisontaldelt bygning med fire leiligheter og to etasjer. Grunnmur av betong. Yttervegger i bindingsverk av tre, kledd med liggende trepanel. Takkonstruksjon av tre, utført som saltak. Tekket med betongtakstein. Se tilstandsrapport for byggetekniske spesifikasjoner.

Følgende momenter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Det ble registrert sprekke-dannelser i dørterskelen på terrassedør. Det ble ikke registrert fuktighet. Det er noe rustdannelse på hengsler.
- Noe malingsflask på terrassebord.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Det ble registrert løs dørvrider til et soverom. Tre dørblader har merker/ skader rundt dørvrider etter tidligere løse vridere.
- Det er skade på en flis under vegghengt toalett.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el- tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det anbefales el- sjekk hvert 5 år.

Det foreligger bygningstegninger. I tegningene kan vi se at vaskerom er godkjent som bod. Ved bruksendring må det søkes om og godkjennes av kommunen.

Boligen fikk midlertidig brukstillatelse i 2014 og ferdigattest 2016.

Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder:

Gang, vaskerom, to soverom, bad samt stue og kjøkken i åpen løsning. Utgang til kjøkk terrasse.

Del av felles utvendig sportsbod.

Standard

Leiligheten holder gjennomgående bra og moderne standard, og fremstår som svært innbydende.

Boligens inngangsparti er lyst og pent innredet. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy samt skap om en ønsker. Vaskerommet ligger like ved entreen og kan også benyttes til øvrig oppbevaring.

Det finnes to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er av svært god størrelse og det er både plass til dobbeltseng, godt med garderobeskap og øvrig møblement. Nåværende eier har også en praktisk kontorløsning på soverommet. På det andre soverommet er det montert en stor skyvedørsgarderobe, da rommet tidligere ble benyttet som walk-in garderobe. Begge soverommene er malt i moderne og rolige toner.

Baderommet har lekre fliser både på gulv og vegger og inneholder vegghengt toalett, vask i seksjon samt dusjhjørne. Her er de også montert ekstra skap for oppbevaring. Varmekabler i gulv.

Leilighetens stue og kjøkken er i åpen løsning og med utgang til terrasse. Lys og tidsriktig kjøkkeninnredning med integrert kjøleskap, frys, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Det er godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet. Spotlights under overskap. I tillegg er det god plass til både spisebord og sofa-avdeling i rommet. De store vindusflatene gir rikelig med naturlig lysinnslipp. Også dette rommet er malt i moderne fargevalg. Det er parkett på alle gulv unntatt våtrom. Kjøkk terrasse med plass til hagemøbler og grill.

Leiligheten disponerer 1/4 av felles utvendig sporsbod. Det er under planlegging og eventuelt skille av boden i 4 deler.

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 68 kvm

Primærrom

1. etasje: 68 kvm Gang, vaskerom, to soverom, bad samt stue og kjøkken.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett via Altibox fra Haugaland kraft.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på nybygg. Boligblokk på 2 etasjer.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.01.2016.

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. Gassovn i stue. Gass leveres direkte til leilighetene, og en betaler for eget bruk til leverandør.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er en sprekke i en flis på badet.
- Byttet motor i ventilasjonsanlegget. Haugaland blikk og ventilasjon.
- Har ladeboks fra Easee.



Området

Tomt/beskaffenhhet

Tomt er felles eiet av sameiet.

Pent opparbeidet tomt, med asfaltert parkeringsplass og svært flotte fellesareal med sittegruppe og diverse beplantning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3486.6 kvm

Vei/vann/kolakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Boligen ligger meget fint til i en nyetablert del av boligfeltet på Litlasund. Her har man gangavstand til barnehage, turområder, idrettsanlegg og nye Torvastad skole og kulturarena! Man har her også kort avstand til dagligvarebutikk, frisører, småbåthavner, og badeplasser. Boligen ligger solrikt til i Rolige omgivelser.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Sameiet er tilknyttet Haubo.

Montert speil i gang medfølger ikke.

Leiligheten har el- bil lader. Circle- k tar et administrasjonsgebyr på kr. 70 pr. mnd. for å fordele riktig forbruk til riktig boks (i forhold til de andre leilighetenes ladere). I tillegg kommer faktisk forbruk. Leiligheten får regning på eget forbruk, samt administrasjonsgebyr, 2 ganger i året.

Sameiet har egen ordning på plenklipping og dugnad av fellesområder. Se vedlagte vedtekter.

Lampe i stue/ kjøkken på bildene vil bli erstattet med en annen på visning. Lampe på bildene medfølger ikke.

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 bygningsfagkyndig 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 Skudenenes 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:

1149/141/202/4:

23.01.2014 - Dokumentnr: 66024 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:184

Overført fra: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2014 - Dokumentnr: 66024 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:200
Overført fra: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2014 - Dokumentnr: 66024 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:201
Overført fra: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2014 - Dokumentnr: 66024 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:184
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2014 - Dokumentnr: 66024 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:200
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2014 - Dokumentnr: 66024 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:201
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2014 - Dokumentnr: 66094 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Karmøy Kommune
Org.nr: 940 791 901
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2014 - Dokumentnr: 66094 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:202
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2014 - Dokumentnr: 249036 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:185
Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:141 Bnr:186
Bruksrett til lekeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2014 - Dokumentnr: 249069 - Erklæring/avtale
Vedlikeholdsplikt til midlertidig slamavskiller på gnr. 141 bnr. 204
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2014 - Dokumentnr: 109988 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/16

Budgiving

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport datert 02.12.2022 og selgers Egenerklæring datert 05.12.2022 og 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

Fastprovisjon kr. 25.000,-

Markedsføringspakke kr 19 900,-

Oppgjørsgebyr kr 9 900,-

Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-

Fotopakke m/luftfoto, video og 3D-tegning kr 8 500,-

Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Ingeborg Gangsøy Pedersen

Eiendomsmegler

ingeborg@em-a.no

Tlf: 904 17 924

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 02.01.2023







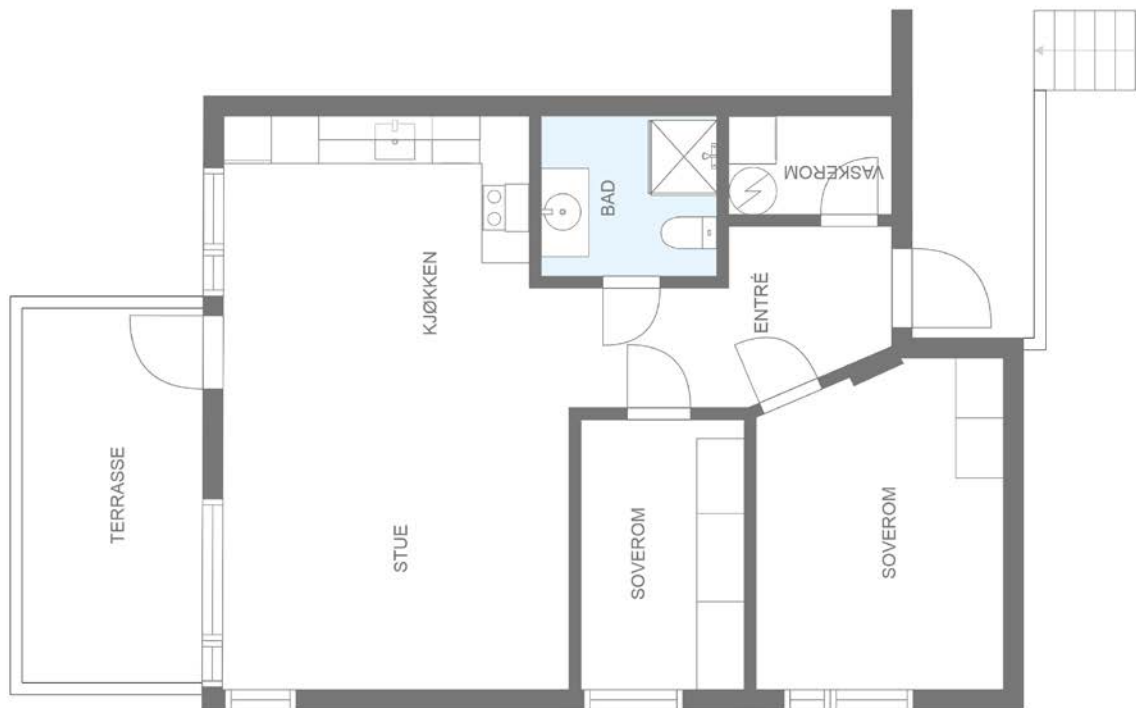












VESTBRIS

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



Tilstandsrapport

📍 Fagervollvegen 40 D , 4260 TORVASTAD

📖 KARMØY kommune

Gnr. 141, Bnr. 202, Snr. 4

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 68 m²



Befaringsdato: 01.12.2022

Rapportdato: 02.12.2022

Oppdragsnr: 21150-1332

Referansenummer: LF9179

Autorisert foretak: Kvala Takst AS

Sertifisert takstmann: Eirik Balchen Gundersen



Kvala Takst

Gyldig rapport
02.12.2022

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
- Tilstandsrapporter
- Skaderapporter
- Andre takstopppdrag og rådgivning

Arkitekter:

- Søke om tillatelse av ulovlige tiltak
- Søke om bruksendring
- Søke om manglende ferdigattest
- Tegning og søknad
- Uavhengig kontroll
- Arealplanlegging / detaljregulering

For mer informasjon se Kvala.no eller scan QR-koden.

Kvala Takst



Eirik Balchen Gundersen
Uavhengig Takstmann
02.12.2022 | KOPERVIK

Kvala Takst AS

Pb. 155
52 84 23 23

Rapportansvarlig

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

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. Straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen består av leilighet oppført på 2. etasje som ligger i en vertikal og horisontaldelt bygning med fire leiligheter og to etasjer.
Grunnmur av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med liggende trepanel.
Takkonstruksjon av tre. Utført som saltak. Tekket med betongtakpanner.
Tilstandsrapporten gjelder i hovedsak innvendige overflater og bygningsdeler tilknyttet omtalt leilighet.
Leiligheten fremstår med normal slitasje innvendig.
Det er sameiet som tar seg av utvendig vedlikehold.
Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
2. etasje	68	68	0	
Sum	68	68	0	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

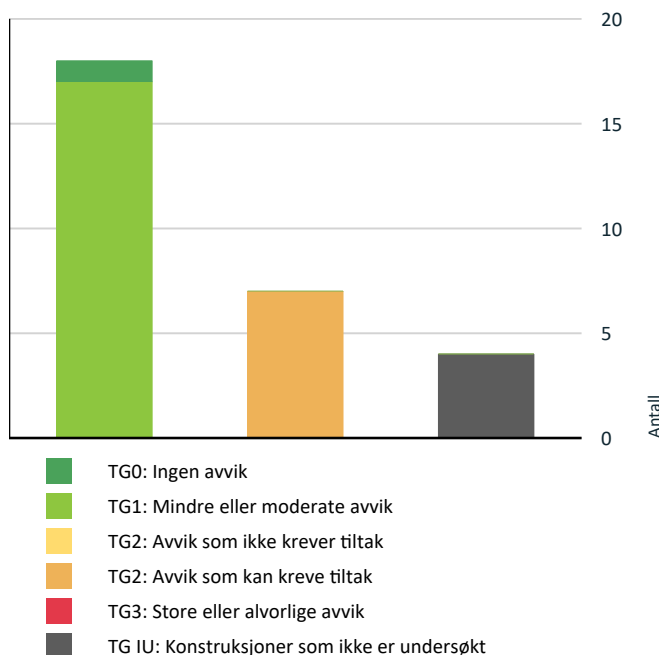
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann er ikke en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

Begrensning av rapportens omfang:

Undersøkelsene er begrenset til innvendig i boligen og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene, adkomst til boligen og tilleggsdel skal bemerkes.

Felles carportanlegg er ikke besøkt.

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 [Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert sprekkdannelse i dørterskelen til terrassedøren. Det ble ikke registrert fuktighet ved måling.

Det er noe rustdannelse på hengsler.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert noe overflateslitasje/malingsflass på terrassebord.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert løs dørvrider til et soverom.

Tre dørblader har merker/skader rundt dørvrider etter tidligere løse vridere.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skade på en flis under vegghengt toalett.



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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Automatsikringer. Hovedsakelig skjult elektrisk
opplegg.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Kommentar
I følge Ambita.

Standard

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

Vedlikehold

Det er sameiet som tar seg av utvendig vedlikehold. Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

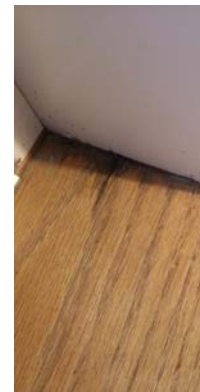
1 TO 1

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Dører

1 TO 2

Entredør med karm og dørblad av tre.
Terrassedør med karm og dørblad av tre.
Isolerglass i dører med glassfelt.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekkdannelse i dørterskelen til terrassedøren. Det ble ikke registrert fuktighet ved måling.
Det er noe rustdannelse på hengsler.

Tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelse er kun kosmetisk. Ingen tiltak nødvendig.
Hengsler smøres jevnlig for å forlenge levetiden.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Veranda i trekonstruksjon. Gulvoverflate av terrassebord. Rekkverk av tre.

Målt høyde rekkverk: 96cm.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe overflateslitasje/malingsflass på terrassebord.

Tiltak

- Tiltak:

Terrassebord skrapes og males.

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Gulvoverflate av parkett.

Veggoverflater av malt gips.

Malt gips i taket.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskille av tre.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter ved måling på tilfeldig valgte steder.

Radon

! TG 2

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innvendige dører

! TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert løs dørvrider til et soverom.

Tre dørblander har merker/skader rundt dørvrider etter tidligere løse vridere.

Tiltak

- Tiltak:

En må forvente noe utbedring for å få TG1.

Løs dørvrider strammes opp.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon mht. oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv).

Normal levetid på et våtrom med membran 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.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

! TG 2

Veggoverflater av fliser. Malt gips i taket.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på en flis under vegghengt toalett.

Tiltak

- Tiltak:

Kun kosmetisk. Utbedres for å få TG1.

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Målt fall mot sluk i hele rommet: 12mm over 110cm.
Målt høyde fra gulv ved dørterskel til topp sluk: 38mm
Målt fall i dusjsonen: 27mm over 50cm.
Det ble ikke registrert synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Tettesjikt av smøremembran med ukjent utførelse. Sluk av plast.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og stedbygd dusj med dører av glass.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk via ventil i taket. Tilluft under dørblandet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet grenser mot annet våtrom, kjøkkeninnredning og naboileilighet.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon mht. oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv).

Normal levetid på et våtrom med belegget er ca. 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 malt gips. Malt gips i taket.

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvoverflate av vinylbelegg.
Målt fall mot sluk i hele rommet: 10mm over 105cm.
Målt oppkant fra topp dørterskel til topp sluk: 31mm
Målt oppkant fra gulv til topp dørterskel: 19mm

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Tettesjikt av synlig vinylbelegg. Sluk av plast.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har opplegg for vaskemaskin med avløp til sluk.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk via ventil i taket. Tilluft under dørblandet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet er ikke utsatt for jevnlig fuktbelastning.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 1

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Avtrekk

1 TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 1

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

Avløpsrør

1 TG 1

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

Ventilasjon

1 TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.
I følge opplysninger fra eier ble filter sist byttet sommeren 2022.

Varmesentral

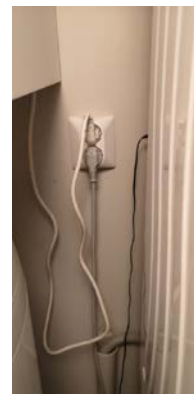
1 TG IU

Det er gassovn i stuen. Ikke funksjonstestet.

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Alder: 2014

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.

Andre installasjoner

1 TG IU

Sentralstøvsuger. Ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TO 2

Automatsikringer. Hovedsakelig 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.
Ja
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? Sjekkk 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.

Branntekniske forhold

TO 0

Brannslukningsapparat. Røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei

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 byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	68	68	0	Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken	
Sum	68	68	0		

Kommentar

Areal av utvendig bod er ikke medtatt i arealberegningen (18 m²). Bodene er felles for alle fire leilighetene og er ikke avdelt med innvendige vegger.

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 byggeteknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
01.12.2022	Eirik Balchen Gundersen	Takstmann
	Ida Waage Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	141	202		4	3486.6 m ²	www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Fagervollvegen 40 D

Hjemmelshaver

Benhabiles Eirik Smail Kulleseid

Eierandel

1 / 16

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 er opparbeidet med bebyggelse, plen og asfaltert gårdsrom.

Kommuneplan

Boligbebyggelse.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjon.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av leilighet oppført på 2. etasje som ligger i en vertikal og horisontaldelt bygning med fire leiligheter og to etasjer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Tegninger			Innhentet	1	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	3	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Situasjonskart			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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjenning 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/LF9179>

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 Næring og Prosjekt	
Oppdragsnr.	
02220018	
Selger 1 navn	
Eirik Smail Kulleseid Benhabiles	
Gateadresse	
Fagervollvegen 40D	
Poststed	Postnr
TORVASTAD	4260
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en sprikke i en flis på badet

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet motor i ventilasjonsanlegget

Arbeid utført av

Haugaland blikk og ventilasjon

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har ladeboks fra easee

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 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
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Benhabiles	5552d16426be519feb2270b b332727201bee5826	05.12.2022 17:11:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 02220018

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

Vedtekter for sameiet Fagervollvegen 40/ 42/ 44/ 46

Vedtatt i sameiermøtet den 16.04.2015 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Sist endret 12.04.16.

§1. Navn og omfang

Sameiets navn skal være Sameiet Fagervollvegen 40/42/44/46. Sameiets medlemmer består av eiere av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr.141 Bnr. 202 I Karmøy kommune.

Hver leilighet har rett på like stort areal i sports/ute bod.

§2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder og eiendeler tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og ikke til næringsformål.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel. Nye eiere og leietakere må få vedtektene, og plikter å gjøre seg kjent med disse. Den nye sameiers eller brukers navn og adresse skal snarest mulig innberettes til sameiet styre av selger eventuelt utleier.

§ 4 Vedlikehold og lignende

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Med tilslutning fra de sameierne det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

§ 4a) Seksjonseieren plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig ved like. Herunder å male leilighetene. Se regler for maling.

§4 b) dugnad, se dugnadsreglement for sameiet.

§ 4c) plenklipping etc., se oppsett for plenklipping, lusing.

§ 4 d) seksjonseier plikter å holde orden rundt sin seksjon, boss, emballasje og lignende kan ikke stå utenfor. Har sameiere så store avfallsmengder at det ikke er plass i avfallsdunker, må sameier kjøre det til søppelfylling.

§4 e) parkering skal foregå på merkede plasser.

§4 f) Sports/utebod deles inn i fire deler med like mange kvadratmeter på hver sameier.

§ 5 Styret og styrets oppgaver

5.1 Styret skal sørge for den daglige driften av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet, blant sameierne. Styreleder leder velges særskilt av sameiermøtet. Sameiermøtet fastsetter styreperioden.

Styret velges for 1 år. For å sikre kontinuitet bør minst to styremedlemmer gjenvelges.

Styret kan gi en skriftlig advarsel hvis denne er i samsvar med de vedtektene og reglene sameiermøtet har vedtatt. Advarsler skal gis i en høflig tone, med en frist for vedkommende sameier å ordne forholdet.

All informasjon/kommunikasjon fra styret skal gå via post eller epost. Styret plikter å kalle inn til sameiermøte med minst 8 og maks 20 dagers varsel. Styret kan ikke benytte sosiale medier som informasjonskanal.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Styreleder og et styremedlem har i fellesskap signaturrett.

Styret ansetter regnskapsfører.

5.2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret innkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 6 Sameiermøtet

6.1 Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere. På sameiermøtet har sameierne en stemme for hver seksjon de eier.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslag-, tale- og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiernes ektefelle, samboer eller annet medlem av sameiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameierne har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 30 første ledd i eierseksjonsloven.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling skal gjøres med minimum 8 dager og maksimum 20 dagers varsel. Innkallingen skjer skriftlig og angir saker som skal behandles i følge § 34 i eierseksjonsloven. 6.2 I årsmøtet (sameiermøtet mars/april) skal følgende saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning, en kort oppsummering av styrets aktiviteter i løpet av året.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- Valg av styre og styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.3 Sameiermøtet kan overprøve enhver beslutning tatt av styret.

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

6. 5 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

Ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,

Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellestugiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 7 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller §27.

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

§ 8 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken med mindre særlig gode grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Innbetaling skjer a konto etter satser fastsatt av sameiermøtet. Det kan også vedtas at vi krever inn midler til et vedlikeholdsfond.

§ 8 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger etc, skal skje etter samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 9 Sameiers erstatningsansvar

Ved saker som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, eller som seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og lovbestemt panterett anvendes.

§ 10 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 26

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 11 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27

§ 12 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven §43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 14 Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 16 Forholdet til lov om eierseksjoner

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



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

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

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 6 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 8 500

Enebolig/fritid/tomt:
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 an-

befaler 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.

FAGERVOLLVEGEN 40D, 4260 TORVASTAD

Gnr. 141, Bnr. 202, Snr. 4 i Karmøy kommune.

Oppdragsnr: 02220018 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
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter