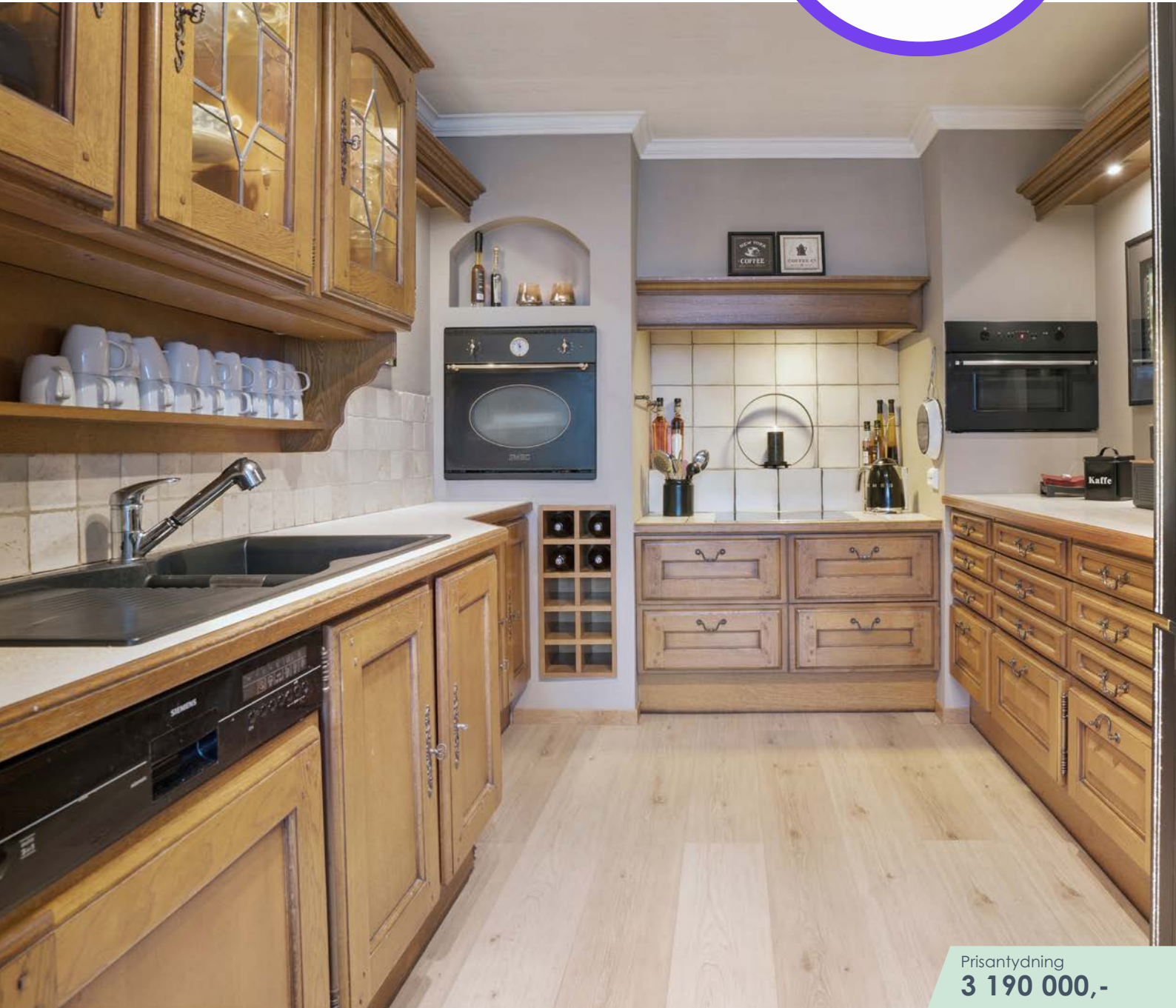




Klæhaugvegen 14, 4270 ÅKREHAMN



ÅKREHAMN

Svært lekker leilighet midt i sentrum av Åkrehamn - Garasjeplass - Heis - Kjøkk terrasse!

BRA/P-rom: 92/87 m² / Tomt: 1835.8m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1986

Nøkkelinfo



Adresse: Klæhaugvegen 14, 4270 ÅKREHAMN

Nåværende eier: Olav Emil Hansen

Matrikelnummer: Gnr. 15, bnr. 1631, snr. 31
i Karmøy kommune.

Oppdragsnummer: 02220029

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler: Ingeborg Gangsøy Pedersen

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



Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1986

Bra: 92m²

P-rom: 87m²

Antall soverom: 2

Energimerke: Ikke angitt

Tomtestørrelse: 1835.8m²

Eierform: Eierseksjon

Parkering: Parkering i felles garasjeanlegg.



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 190 000

Omkostninger

Kr 89 580

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 3 279 580

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 108

Felleskostnader inkluderer

vask fellesareal, strøm fellesareal, felles bygningsforsikring, avsetning til vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld og drift. Kostnadene dekker også betjening av total fellesgjeld i sameiet på kr. 829.257,-. Det gjenstår 9 år av nedbetalingstiden.

Kommunale avgifter

Kr 11 429 per 2022

Kommunale avgifter gjelder vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter kan variere etter bruk.

Formuesverdi primær

Kr 189 184 per 2021

Info formuesverdi

Formuesverdi gjelder for primærbolig og er opplyst av skatteetaten.





Beskrivelse av bolig

Svært lekker leilighet midt i sentrum av Åkrehamn - Garasjeplass - Heis - Kjøkk terrasse!

Beskrivelse

Velkommen til Klæhaugvegen 14, en lys og lekker leilighet midt i sentrum av Åkrehamn!

Leiligheten inneholder:

Gang, to soverom, bod, bad, vaskerom samt stue og kjøkken i åpen løsning. Felles oppholdsrom og bad for beboerne i bygget.

Leiligheten holder gjennomgående bra standard og fremstår som lekkert innredet. Etter overtagelse av dagens eier er det utført flere oppgraderende tiltak. Blant annet lagt nye gulvoverflater av korkvinyl i de fleste rom, tapetsert de fleste vegger samt pusset opp baderom med fliser på gulv, plater på vegger samt nytt møblement.

Eiendommen ligger sentralt til i "krossen", midt i hjertet av Åkrehamn. Her kan man nyte hverdagen med gåavstand til "alt" man skulle trenge.

Bygningsinformasjon

Etasjeskille av betong. Vinduer med karmen av tre, isolerglass. Vinduene mot øst er fornyet og vinduene mot vest skal fornyes. Terrasse med utgang fra stue/ kjøkken. Gulvet er tekket med sarnafilbelegg. Dekke med malte terrassebord. Se tilstandsrapport for byggetekniske spesifikasjoner.

Det foreligger tegninger av bygget datert 1986 og tegninger av fasadeendring datert 2014.

Følgende momenter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

TG2:

- Vinduer: Noe slitasje på vinduene mot vest.
- Bad: Det er ikke anordnet fall til sluken
- Vaskerom: En må forvente noe slitasje på tapet (våtromstapet), det er påvist sprekker i fliser og det er ikke anordnet fall til sluken
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-filkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det anbefales kontroll av elektrisk anlegg hvert 5. år

Innhold

Leiligheten inneholder:

Gang, to soverom, bod, bad, vaskerom samt stue og kjøkken i åpen løsning.

Felles oppholdsrom og bad for beboerne i bygget.

Standard

Leiligheten holder gjennomgående bra standard og fremstår som lekkert innredet. Etter overtagelse av dagens eier er det utført flere oppgraderende tiltak. Blant annet lagt nye gulvoverflater av korkvinyl i de fleste rom, tapetsert de fleste vegger samt pusset opp baderom med fliser på gulv, plater på vegger samt nytt møblement.

Leiligheten har et romslig kjøkken med god skap- og benkeplass. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Stor og trivelig stue med utgang til en kjekk terrasse. Stuen plass til både spisegruppe, sofa-avdeling og øvrig møblement. Rommet har lyse overflater, og de store vindusflatene bidrar til godt med naturlig lysinnslipp. Utvendig solskjerming. Nåværende eier har også montert praktisk innredning i bod, slik at

boden kan benyttes til grovkjøkken/ oppbevaring av utstyr.

Baderommet fremstår som tidløst og moderne pusset opp. Her er det grå fliser på gulv samt hvite baderomsplater på vegger. Badet er innredet med vegghengt toalett, dobbel vask i seksjon samt dusjkabinett. Det er montert ekstra høyskap i samme stil som seksjon for oppbevaring. På vaskerommet er det montert en praktisk innredning med utslagsvask og benkeplate. Gode muligheter for oppbevaring i skap.

Leiligheten har to soverom mot øst, og det er montert skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet. Det er også montert skyvedørsgarderobe med speilfront i gang.

Arealbeskrivelse

Leilighet

Bruksareal

3. etasje: 92 kvm

Primærrom

3. etasje: 87 kvm Gang, 2 soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken

Sekundærrom

3. etasje: 5 kvm Bod

Antall bad

1

Hvitevarer

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

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på seksjonering boligformål datert 1998.

Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert 29.09.2015.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet med godkjenning av styret.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen. Varmekabler i gulv i stue, kjøkken, gang og bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til arbeid utført på bad/ våtrom: Ja, av faglært og egeninnsats. Fliser lagt av eier. Rørservice, Åkrehamn S.O Lund.

Kjenner du til om det har vært skjeggkre i boligen: Var noen for få år siden, men har ikke sett noen etterpå.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse: Ja, av faglært og egeninnsats. Ny sarnafil og terrassebord. Kalkulatøren Åkrehamn.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Krossen;

Organisasjonsnummer

981016688

Forretningsfører

Bøhn Regnskap AS;

Regnskap/budsjett

Det opplyses om at det er planlagt arbeider med å fornye vinduer mot vest og eventuelt utbedringer på tak. Det er usikkert om utbedringene vil medføre endringer i fellesutgifter pdd. Om det blir endringer vil dette avklares på sameiemøte i april 2023.

Styregodkjennelse

Ny erverver av seksjon/ leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn for det.



Området

Tomt/beskaffenh

Areal er innhentet av målebrev.

Tomten er bebygget og opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1835.8 kvm

Vei/vann/kolakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i krossen, midt i hjertet av Åkrehamn. Her kan man nyte hverdagen med gåavstand til alt man skulle trenge, deriblant skole, barnehage, butikker, idrettsanlegg, flotte turomgivelser både i marka og åkrasanden, og resten av byens fasiliteter.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål samt delareal kjørevei, felles parkeringsplass, bolig/ forretning/ kontor samt torg. Det er planlagt nytt torg i Åkrehamn, og området utenfor leiligheten vil dermed få seg et stort positivt løft. Se Karmøy kommune sin nettside for planene for Torget: <https://www.karmoy.kommune.no/nye-planer-for-torget-i-akrehamn/>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Tilfluktsrom i garasjeanlegg er inndelt i boder tilhørende beboerne. Dette er ikke omsøkt i kommunen og er utført på eget initiativ. Inndeling av bodene er avtalt i sameiet og megler har ikke dokumentasjon på dette.

Det er planlagt å fornye vinduer mot vest.

Det er lagt inn fiber fra Haugaland kraft (Altibox) i leiligheten.

Gode muligheter for parkering i felles garasjeanlegg. Hver seksjonseier har rett til å benytte seg av parkeringsplassene. I følge seksjonert kart over parkeringsområdet har leiligheten rett på parkering nr. 13.

Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

Takstmann

Eskild Kvala

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 egenklæring. 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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter 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 kjøper 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 på boligseksjon.

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:

1149/15/1631/31:
09.04.1987 - Dokumentnr: 2960 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 254/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 033 SEKSJONER

02.03.2015 - Dokumentnr: 185799 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 31

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 254/10000

Budgivning

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 Takstrappport datert 24.01.23 og selgers Egenerklæring datert 30.01.23.

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/lufffoto, video og 3D-tegning kr 8 500,-

Dokumentinnhenting 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 12.05.2023



















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.



Tilstandsrapport

📍 Klæhaugvegen 14, 4270 ÅKREHAMN

📖 KARMØY kommune

gnr. 15, bnr. 1631, snr. 31

Areal (BRA): Leilighet 92 m²



Befaringsdato: 23.01.2023

Rapportdato: 11.03.2023

Oppdragsnr.: 15572-1258

Referansenummer: GH8859

Autorisert foretak: Kvala Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eskild Kvala

Vår ref: 20230045



Kvala Takst

Gyldig rapport
11.03.2023

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 bistå med:

Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstopdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest. De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

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



Rapportansvarlig



Eskild Kvala
Uavhengig Takstingeniør
eskild@kvala.no
975 35 102

Kvala Takst

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Leiligheten er oppført på 3. etasje i en bygning oppført med tre etasjer og underetasje.

Leiligheten disponerer 1 1/2 garasje plass i underetasjen.

Etter overtakelse av dagens eier i 2006 ble leiligheten pusset opp, kjøkkeninnredning, bad og vaskerom ble fornyet.

I senere tid er gulvoverflater fornyet og deler av overflatene malt.

Ved kontroll og i følge opplysninger fra eier tilfredsstillende ikke gulv på bad og vaskerom dagens forskrifter med hensyn til fall til sluk.

En må forvente fremtidig fornying av gulv på våtrommene.

Det er sameiet som utfører utvendig vedlikehold. Vinduer mot øst og dekke på terrasse er fornyet.

Det er i hovedsak innvendige overflater og bygningsdeler i leiligheten som blir kontrollert, men bygningen framstår som godt vedlikeholdt.

Se ellers tilstandsrapporten.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
3. etasje	92	87	5	
Sum	92	87	5	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

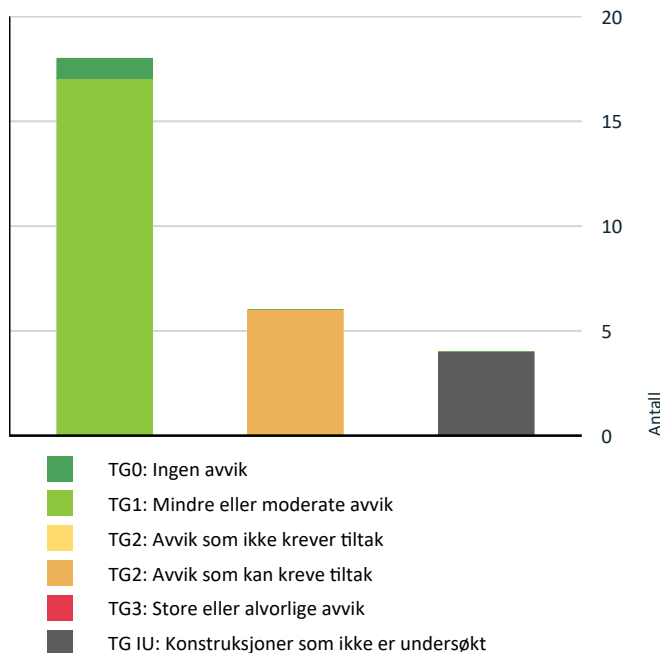
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er påvist andre avvik:

Vinduene mot øst framstår som nye.
Noe mer slitasje på vinduene mot vest.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke anordnet fall til sluken.

! **Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

En må forvente noe slitasje på tapet.

! **Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom** [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke anordnet fall til sluken.

Det ble registrert sprekker i fliser.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

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

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

El. opplegg med automat sikringer.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1987

Standard
Fin standard.

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Vinduer med karmen av tre. Isoleringsglass.
Vinduene mot øst er fornyet og vinduene mot vest skal fornyes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene mot øst framstår som nye.
Noe mer slitasje på vinduene mot vest.

Tiltak

- Andre tiltak:

Dører

TG 1

Entredør i malt utførelse.
Skyvedør av tre til terrassen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue / kjøkken.
Gulvet er tekket med sarnafilbelegg. Dekke med malte terrassebord.
Avrenning til utvendig renne.
Gulvet på terrassen er fornyet for ca. 2 år siden.

Utvendige trapper

TG 1

Trapper og heis i fellesarealer.
Trappene og heisen blir vedlikeholdt av sameiet.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Kork laminat på gulvoverflatene.
Laminat i bod.
Tapet og malt tapet på vegger.
Malte takplater på himling.
Innvendige overflater er blitt pusset opp over tid.
Det meste av gulvoverflatene er nye.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille er av betong.
Det ble ikke registrert unormal skjevhet.

Innvendige trapper

TG 1

Ca. 1/2 etasjehøyde med trapp fra felles gang til leiligheten.
Parkett i trinn.
Det er ikke montert håndrekk.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører med karmen av tre.
Dørblader i kvit utførelse.
Dørene ble fornyet etter overtakelse i 2006.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Det ble montert nye fliser på gulvoverflaten i 2006.
Tettesjiktet er gulvbelegget fra byggeår.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsplater på vegger.
Malte takplater på himling.
Våtromsplatene ble fornyet for ca. 2 år siden.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulvoverflaten.
Kantfliser.
Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er ikke anordnet fall til sluken.

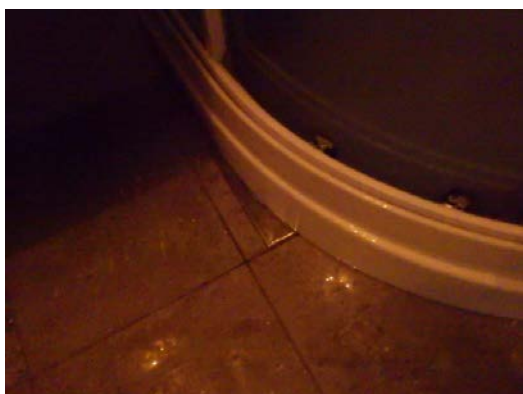
Tiltak

- Andre tiltak:
Ved renovering av badet må en forvente å anordne fall til sluken.

Sluk, membran og tettesjikt

TG IU

Det ble opplyst at opprinnelig vinylbelegg er brukt til tettesjikt.
Sluken og tettesjiktet ble ikke besiktiget.
En må forvente fornying ved anordning av fall til sluken.



Manglende adkomst til sluk

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har dobbel servant i baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Sanitærutstyr i fin utførelse.
Det er ikke synlig drenering fra sisternen.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk ventilasjon.
Det er ikke anordnet luftspalte under dørblad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Rørøppegget er montert på innsiden av skillevegg av betong mot naboileiligheten.

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

TG 1

Det ble montert nye fliser på gulvoverflaten i 2006.
Tettesjiktet er gulvbelegget fra byggeår.

Overflater vegger og himling

TG 2

Våtromstapet på vegger.
Malte takplater på himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
En må forvente noe slitasje på tapet.

Tiltak

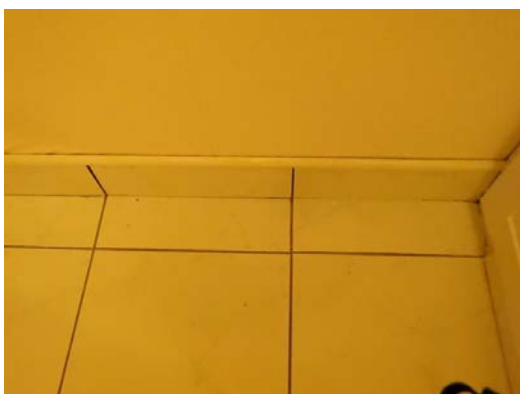
- Andre tiltak:
En må foreta tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

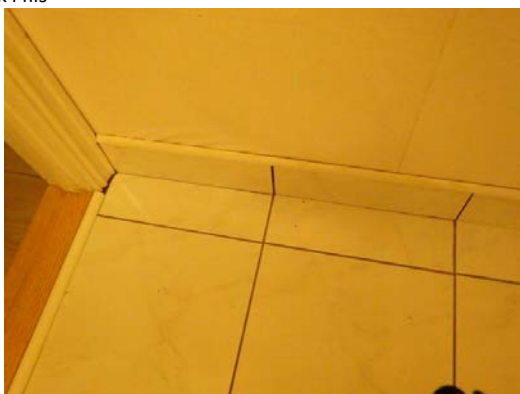
Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulvoverflaten.
Kantfliser.



Sprekk i flis



Sprekk i flis

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke anordnet fall til sluken.
Det ble registrert sprekker i fliser.

Tiltak

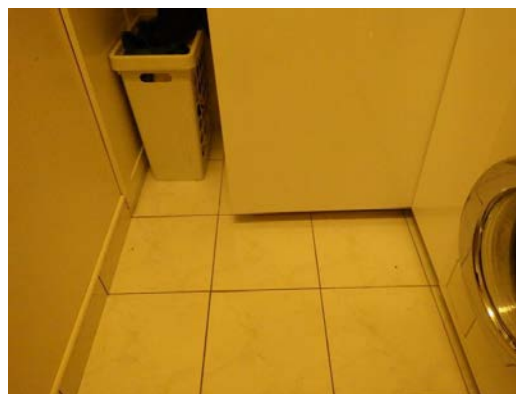
- Andre tiltak:

En må forvente å anordne fall til sluken og fornye gulvoverflaten.

Sluk, membran og tettesjikt

TG IU

Det ble opplyst at opprinnelig vinylbelegg er brukt til tettesjikt.
Sluken og tettesjiktet ble ikke besiktiget.
Skapinnredningen er montert over sluken.
En må forvente fornying ved anordning av fall til sluken.



Manglende adgang til sluk

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skapinnredning i kvit utførelse.
Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.
Det er ikke luftspalte under dørbblad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Røropplegget er montert på innsiden av skillevegg av betong mot naboileiligheten.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i mørk eik.
Benkeplaten er av laminat og noe fliser. Integreerte hvitevarer.
Kjøkkeninnredningen er fra 2006.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannrør av kobber.
Deler av røropplegget ble fornyet i 2006.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

TG 1

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med utluft fra bad og vaskerom.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.



Støpsel til varmtvannsbereider

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El. opplegg med automat sikringer.

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?
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 Kan forekomme ved ekstra belastning
6. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereider, 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?
Nei
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 anbefales kontroll hvert 5. år

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Bygningen har brannvarslings opplegg som er tilkoblet brannvesenet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

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, skjelheter 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 bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig 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 bygnings-sakkyndige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
3. etasje	92	87	5	Gang , 2 soverom , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken	Bod
Sum	92	87	5		

Kommentar

Areal av garasje plass og felles boder er ikke medtatt i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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 tak høyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2023	Eskild Kvala Olav Emil Hansen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	15	1631		31	1835.8 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Klæhaugvegen 14

Hjemmelshaver
Hansen Olav Emil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger fritt og vestvendt til på østsiden av Vestre Karmøyveg i sentrum av Åkrehamn. Gangavstand til barnehage, skoler, idrettsanlegg, turområder og sentrum. Fri utsikt utover bebyggelsen, torget og sentrum.

Adkomstvei

Offentlig veg.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomten er foruten bebygget opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser.

Kommuneplan

Sentrum.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjon.

Bebyggelsen

Bebyggelsen er en leilighet som er oppført i en bygning med 3 etasjer og garasje areal i underetasjen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Tegninger			Ikke vist	0	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Situasjonskart			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 bygnings sakkyndiges 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 Rapport sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom 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 bygnings sakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndig 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 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/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/GH8859>

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.	
02220029	
Selger 1 navn	
Olav Emil Hansen	
Gateadresse	
Klæhaugvegen 14	
Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2006
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	if
Polise/avtalenr.	8628833

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fliser lagt av eier.

Arbeid utført av

Rørservice ,Åkrehamn/ S.O.Lund Åkrehamn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Beskrivelse

Var noen få for noen år siden,men har ikke sett noen etterpå.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny Sernafil og Terrassebord

Arbeid utført av

Kalkulatøren Åkrehamn

- 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

Tilleggs kommentar

Vi bor i Sameiet og der er forsikring av skallet med, vi har bare innboforsikring.

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 næringsseiendom
- 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
Olav Emil Hansen	3ee894689bf2ac9ce50258 3472d27a225940a6f0	30.01.2023 14:40:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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>

V E D T E K T E R

for ,

"Sameiet Krossen" adr. 4270 Åkrehamn.

I. NAVN.

Sameiets navn er " Krossen", adr. 4270 Åkrehamn.

Det er en kombinert bolig - og forretningseiendom oppført på gnr. 15, bnr. ~~1349~~ og 1631 i Karmøy kommune. Eiendommen er fordelt på i alt 33 ideelle andeler (bruksenheter), hvor verdien av hver ideell andel er fastsatt på grunnlag av kjøpesummen for den enkelte seksjon sett i forhold til de totale byggekostnader.

II. FYSISK RÅDERETT.

Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon/enhet i sameiet, herunder også til garasje/boder og parkeringsplasser som tilligger vedkommende seksjon, - alt i samsvar med utarbeidet fordelingsliste og tilhørende plantegninger.

Således skal samtlige leiligheter og seksjon nr. 102, 103, 203 og 204 få seksjonert hver sin parkeringsplass. Seksjon nr. 100 - som skal nyttes til kafeformål- skal på dagtid ha eksklusiv bruksrett til det tilgrensede torgareal, slik som vist på plantegningen. På kveldstid skal kafedriften kunne utøves fra seksjonen forutsatt at tilkomsten til torgarealet avstenges.

I tillegg har seksjonseierne rett til å bruke fellesareal og felles innretninger. Den enkelte bruksenhet må ikke utnyttes på en slik måte at det er til urimelig eller unødig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

III. RETTSLIG RÅDERETT.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon og kan således fritt overdra og pantsette seksjonen sammen med den tilhørende andel i sameiets fellesanlegg, jfr. dog V. Ved salg eller pantsettelse gjelder ingen forkjøps- og løsningsretter.

Ny erverver av seksjon/leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn for det.

IV. FELLESUTGIFTER.

Fellesutgiftene er utgifter som vedrører grunnen og bygningens felles bestandeler, innretninger og felles forsynings- og service ordninger, herunder eiendomsskatt, vann - og kloakkavgifter, rengjøring av fellesarealer, oppvarming og belysning av inn- og utvendige arealer samt forsikringspremier.

Ovennevnte fellesutgifter, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter følgende bestemmelser :

1. Driftsutgifter.

Felles driftsutgifter, herunder utgifter til vaktmester, forretningsfører, vedlikehold, parkeringshus/østre parkeringsplass samt vask av fellesareal fordeles mellom samtlige seksjonseiere i henhold til sameiebrøken.

2. Forsikring.

Utgifter til felles forsikring, herunder bygning- og eventuelle påkostninger på utendørsanlegg fordeles etter sameiebrøken. Eierne av bolig- og kontorseksjonene er selv ansvarlig for å tegne egen glassforsikring.

Seksjonseierne på salgsplan 1 og 2 fordeler utgifter til forsikring av utvendig glass- og reklameskilt i henhold til innbyrdes verdi.

3. Strøm.

a. Det monteres egen måler for lys i fellesrom, heis, trapper, utelys, tilfluktsrom, garasje, samt gang tredjeetasje. Utgiftene fordeles mellom samtlige seksjonseiere i henhold til sameiebrøken.

b. Det monteres egen, felles måler for kontorseksjonene. Utgiftene fordeles etter innbyrdes verdi.

c. Leilighetene skal ha egne strømmålere.

d. På salgsplan 1 og 2 monteres det 1 felles måler, som også skal omfatte reklamebelysning og drift av ventilasjonsanlegg. Utgiftene fordeles i henhold til innbyrdes verdi.

e. Kafeseksjonen monterer særskilt måler for internt behov.

4. Offentlige avgifter.

a. Vann- og kloakkavgifter.

Boligseksjonene betaler vann- og kloakkavgifter individuelt i henhold til kommunale satser. Seksjonseierne forøvrig dekker utgiftene i samsvar med

seksjonenes innbyrdes verdi.

b. Renovasjon.

Utgiftene til renovasjon dekkes som bestemt for vann- og kloakkavgifter under a.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøte vedta at han skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

V. ANSVAR FOR FELLESUTGIFTER.

Den enkelte sameier er bare ansvarlig for sameiets fellesforpliktelser i forhold til sin sameiebrøk. Til sikkerhet for den enkelte deltagers oppfyllelse av fellesutgiftene forbeholder sameiet seg panterett i hver enkelt sameiepart på kr. 15.000,- som gis prioritet etter 80 % av siste overdragelsesum, men opptrinnsrett.

VI. VEDLIKEHOLD OG ETTERSYN.

Hver seksjonseier har det fulle vedlikehold av egen bruksenhet. Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn.

Utvendig vedlikehold av fellesareal og innretninger skal utføres så ofte det nødvendig for eiendommens bevarelse og verdi.

VII. MISLIGHOLD.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen. Dersom øyldigheten av et slikt pålegg bestrides, må søksmål være reist ved Karmsund herredsrett innen 30 dager fra mottagelsen av pålegget. I motsatt fall kan utkastelse skje uten tvangsgrunnlag etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, nr. 9.

VIII. SAMEIEMØTE.

Sameiemøte er sameiets øverste organ hvis medlemmer er samtlige sameiere. De har stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Styret skal skriftlig innkalle til sameiemøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Innkallingen skal også følge styrets årsrapport med reviderte regnskaper.

Det ordinære sameiemøte skal behandle:

- a. Årsrapport for styre.
- b. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

c. Valg.

Det ordinære sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiemøte. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av sameiermøtet.

IX. SAMEIEMØTETS KOMPETANSE.

Sameiemøtets beslutning treffes i alminnelighet med simpelt flertall, dog slik at følgende vedtak og beslutninger krever 2/3 flertall :

- a. Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse anses for vesentlige.
- b. Vedtektsendringer.
- c. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

X. EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen til ekstraordinært sameiemøte skal skje minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

XI. STYRET.

Sameie skal ha et styre på 5 medlemmer, som velges av sameiemøte blant sameierne. Styrets leder velges særskilt av sameiemøte. Styremedlemmene tjenestegjør i ~~et~~^{to} år. Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

* Endret : Sameiemøte
24/4-89.

XII. STYRETS KOMPETANSE.

Styret forestår forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøte.

Det tilligger styret å ansette forretningsfører og eventuell vaktmester samt å sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret skal ha kompetanse til å foreta bortleie av tilfluktsrommet. Eventuelle leieinntekter overføres til egen konto for eiendommens drift. Videre må alle utvendige reklameskilt forelegges styret for godkjenning.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, dog slik at møtelederens stemme teller dobbelt ved stemmelikhet.

XIII. OPPLØSNING.

Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltagere er enige i dette. Det fordres også enstemmighet om vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

XIV. DIVERSE.

Det skal dannes en egen senterforening bestående av eierne/brukerne av seksjonene i første og annen salgsplan samt kontorseksjonene. Foreningen skal ha til formål å fremme felles markedsføringstiltak samt å organisere andre tiltak av felles interesse.

Eierne og/eller brukerne av nevnte seksjoner plikter å tegne medlemsskap i foreningen. Senterforeningen konstituerer seg selv. Foreningens vedteker må godkjennes av sameiemøte. Dersom tiltak foreningen ønsker iverksatt berører bygget som sådan, må planene forelegges sameiets styre på forhånd for godkjenning. Sameiets styre avgjør selv om tiltaket etter sin art er så inngripende at det også må forelegges sameiemøte.

Ved bortleie av seksjon plikter eierne tilsvarende å gjøre leietaker kjent med eventuelle husordensregler og sameiets vedteker i den grad de berører leietakers forhold.



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.



BUDSKJEMA

KLÆHAUGVEGEN 14, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 15, Bnr. 1631, Snr. 31 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 02220029 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