



Porsholmen 6, 4276 VEA VÅGEN

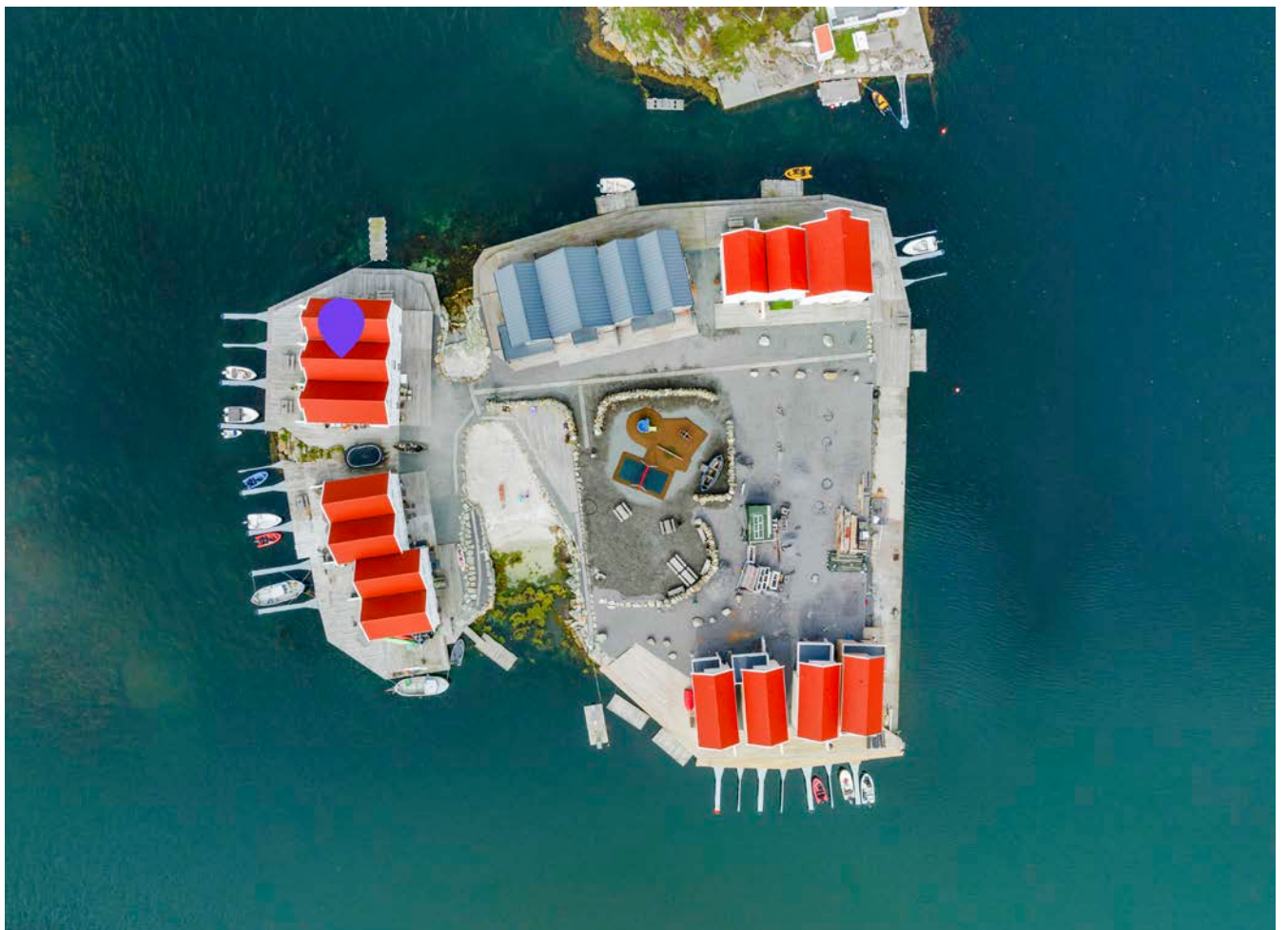


Prisantydning
2 990 000,-

VEA VÅGEN

Vestvendt innflytningsklar
fritidseiendom - Flotte fellesareal -
Beliggende i fantastiske omgivelser!

P-rom/BRA: 86/90 m² / Tomt: 4526m²
Antall soverom: 1 / Byggeår: 2016



Nøkkelinfo

Adresse: Porsholmen 6, 4276 VEA VÅGEN
Nåværende eier: Tareviking AS
Matrikkelnummer: Gnr. 1, bnr. 14, snr. 6 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01230350
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2016
Bra total: 90m²
PRIMÆRROM: 86 m²
Antall soverom: 1
Etasje: 3
Energimerke: Rød C
Tomtestørrelse: 4526m²
Eierform: Eierseksjon
Parkering: Felles parkeringsplass på Ospøy



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 990 000

Omkostninger

Kr 93 580

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 540,-

Tinglysing skjøte kr. 540,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr.17 500,-

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 3 083 580

Felleskostnader pr. mnd

Kr 950

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring samt avsetning til vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kr 5 887 per 2022

Kommunale avgifter inneholder avløp, eiendomsskatt og vann. Kommunale avgifter kan variere etter bruk.

Info formuesverdi

Vi har ikke mottatt ligningsverdi.





Beskrivelse av bolig

Vestvendt innflytningsklar
fritidseiendom - Flotte fellesareal -
Beliggende i fantastiske omgivelser!

Beskrivelse

Fritidsbolig over to plan og hems i fantastiske og solrike omgivelser.

- Sjøhuset holder gjennomgående høy standard, og fremstår som nytt. Det ble ferdig innredet februar 2020.

- Lys og lekker kjøkkeninnredning fra Aubo med integrerte hvitevarer.

- Romslig loftstue med flott utsikt mot sjø.

- Bad med vegghengt toalett, vask i seksjon, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

- Soverom + hems for flere sengeplasser.

- Fellesareal er i dag opparbeidet med blant annet to sandstrender, lekeplass og murer.

- Utrigger med to båtplasser.

- Kjekke uteareal til hver seksjon på begge sider av sjøhuset.

Innhold

Sjøhuset er over to plan og inneholder:

Første etasje: Entrè, stue og kjøkken i åpen løsning, bad og innredet rom/ bod.

Andre etasje: Stue og soverom.

Hems på loft.

Standard

Sjøhuset har gjennomgående høy standard og ble ferdig innredet februar 2020.

Kjøkken/ stue: Lys og lekker kjøkkeninnredning fra Aubo med integrert kjøleskap med frys, oppvaskmaskin og koketopp. Rommet har en takhøyde på ca. 2,8 meter og fremstår som romslig med godt naturlig lysinnslipp. Det er god plass til både spisebord og sofagruppe. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til bryggen og uteområdet. Det er varmekabler i gulv i stue og kjøkken, samt bad i første etasje. Varmen kan reguleres via Wifi styring.

Bad: Flott og moderne baderom med gulvbelegg på gulv og plater på vegg. Badet inneholder vegghengt toalett, vask i seksjon, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Lyssensor.

Loftstue: Romslig loftstue med plass til flere sittegrupper. Det er innlagt fiber fra Altibox. Fantastisk sjøutsikt fra loftstuen!

Soverom: Sjøhuset har ett soverom, samt hems på loft. Soverommet fremstår som romslig, og det er god plass til både dobbeltseng og klesskap. Hems på loftet har ikke målbar høyde, men er praktisk innredet med madrasser. Her er det muligheter for flere sengeplasser.

Uteområdet: Hver seksjon har egen del av brygge i front, samt terrasse ved entrè. To båtplasser til egen uttrigger. Utrigger av skikkelig kvalitet på begge sider, gangbar (Tria Marina).

Fellesareal: Porsholmen blir opparbeidet med et svært flott fellesareal. Det er allerede anordnet to sandstrender og terrasse, i tillegg bygget lekeplass og steinmurer for inndeling av områdene. Fellesområdet blir forøvrig opparbeidet med grus, sand, gummimatter, betong og tre fordelt på de ulike områdene.

Det vil muligens bli bygget et felles bygg med bod og grovdusj på utsiden for skylling av sand og støpt platting på 50-70 kvm med tak over (tiltaket kan bli finansiert via

fellesgjeld)

Bygningsinformasjon

Fritidsbolig i bygning oppført med 3 enheter. 3 etasjer (med loft). Fundamenter av betong. Yttervegger i bindingsverk av tre, kledd med trepanel, 200 mm isolasjon. Saltak oppført som sperretak, tekket med betongtakstein. Vinduer og dører av PVC. Se tilstandsrapport for byggetekniske spesifikasjoner.

Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

Følgende momenter har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten:

-Tekniske installasjoner: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkopling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift (vil bli utbedret iht. forskrift før overtakelse til ny eier)

Areal

BRA 90kvm

P-rom 86kvm

BTA 102

Arealbeskrivelse

Fritidsbolig

Bruksareal

1. etasje: 45 kvm

2. etasje: 45 kvm

Primærrom

1. etasje: 41 kvm Stue/kjøkken, bad/vaskerom

2. etasje: 45 kvm Stue, soverom

Sekundærrom

1. etasje: 4 kvm Bod

Antall bad

1

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på nybygg, annet fiskeri/ fangstbygging datert 2017.

Det ble i 2019 søkt om bruksendring til fritidsbolig.

Karmøy kommune godkjenner søknaden om bruksendring til fritidsbolig. Søknaden regnes som fullstendig fra 25.07.2019. Søknaden gjelder bruksendring til fritidsbolig for prosjekt 6.

Vedtak om ferdigattest kan ikke gis før følgende vilkår er oppfylt:

- Eiendommen er reseksjonert.

- Det skal foreligge brannprosjektering for hele Porsholmen. To brannhydranter skal

være ferdigstilt. (brannprosjektering er ferdigstilt. Det er lagt opp til trådløst opplegg til felles sentral/ direktevarsling til brannvesen.

- Opparbeidelse av lekeområdet, utendørsarealene, badeplass på land og badeområdene i sjø.
- Det skal være opparbeidet seks parkeringsplasser for gjester og renovasjonsstasjon på gnr/ bnr 1/192 (er ferdigstilt)
- Bruksrett til renovasjon og gjesteparkering på gnr/ bnr 1/192 må være tinglyst.
- Adkomstmulighet til renovasjon og gjesteparkering fra gnr/ bnr 1/36 må være tinglyst.

Selger har ansvar for at ferdigattest foreligger etter vilkår er oppfylt.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende fritidsbolig som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

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

Sammendrag selgers egenerklæring

- Arbeid utført på bad/ våtrom: Veavågen rør
- Omregulert fra sjøhus til fritidsbolig.
- Det blir mulig bygget et felleshus på holmen i fremtiden som vil bli lagt inn som fellesgjeld.

Feil i egenerklæringsskjema: Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring pga selger er juridisk person/ AS.



Sameiet

Sameienavn

Sameiet Porsholmen

Organisasjonsnummer

930122564

Forretningsfører

VESTBO

Området

Tomt/beskaffenhhet

Areal er innhentet fra kart. Avvik kan forekomme. Felles tomt.

Tomten er eid som et sameie og er opparbeidet og klargjort for oppføring av flere bygninger med totalt 27 enheter. Det er opparbeidet brygger med dekke av tre i tilknytning til bygningene, samt leke,- og sitteområder på land. Privatisert område fram til 2 meter fra kailinjen. Det er anordnet 2 små badestrender med sandgrunn. På Ospøy er det opparbeidet fast båt, søppel og parkeringsplasser i tilknytting fritidsboligene.

Areal er innhentet fra kart. Avvik kan forekomme. Felles tomt.

Fellesareal: Porsholmen er opparbeidet med et svært flott fellesareal. Det er allerede anordnet to sandstrender og terrasse. Det vil bli bygget et felles bygg med bod og grovdusj på utsiden for skylling av sand. Støpt platting på 50-70 kvm med tak over. I tillegg vil det bli bygget lekeplass og steinmur for inndeling av områdene. Fellesområdet blir forøvrig opparbeidet med grus, sand, gummimatter, betong og tre fordelt på de ulike områdene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4526 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Flott beliggenhet på Porsholmen mellom Sævik og Salvøy i Veavågen. Det er kort avstand til fastlandet, og kun noen få sekunders tur i båt ut til holmen. Sentrum i Veavågen ligger en drøy kilometer fra Porsholmen med blant annet Coop Prix og andre spisemuligheter.

Kavholmen ligger også i kort avstand fra eiendommen. Kavholmen er en svært populær holme for hele familien. Holmen byr på flotte grill- og bademuligheter med sandbunn.

Fra Porsholmen er det muligheter for flere aktiviteter på sjøen, for eksempel tubekjøring, kajakk og paddleboard.

Lauvesand og "Nymallorca" er strender som ligger i kort avstand fra Porsholmen.

Adkomst

Kjør nedover vea på Austre Veaveg. Ta til venstre inn på Østhusneset og videre til høyre mot Salvøy. Det vil bli anordnet gjesteparkering på gnr. 1 bnr. 36 og gnr. 1 bnr.192 på Ospøy (like over broen).

Regulering

Porsholmen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, andre typer bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse, lekeplass, småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, badeplass og uteoppholdsareal.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det er felles parkeringsplass på Ospøy.

Det blir laget 6 båtplasser for gjesteparkering på holmen.

Det er mulig å leie fast båtplass på Ospøy for seksjon 6.

Følgende møbler og inventar kan kjøpes med om ønskelig:

- Utemøbler som står ute på bildene (nytt)
- Dobbeltseng med sengesett (nytt)
- Oppblåsbar seng på loft
- Kommode på soverom (ny)
- Ny høytrykkspyler (kun brukt til rengjøring på sjøhuset)
- Tv- benk (ny)
- Vinkelsofa med bord og teppe i loftstue (nytt)
- Kombi vask og tørkemaksin (ny)
- Spisebord med stoler (nytt)
- Båt: Hobby GRP 14 fot, selvlensende med 40 hk Evinrude.

Utdrag fra siste årsmøte: Styret ønsker mandat fra årsmøtet til å ta opp lån for sameiet. Alt etter utfall av sak om fellesbygg kan det være behov for opptak av 1.100.000 kroner for bygging av fellesbygg og tilbakebetaling av utestående utlagte utgift til utbygger. Fordeling av lån er henholdsvis på 600.000 for opptak av lån for tilbakebetaling av utestående til utbygger; utgiftene til dette låner er dekket opp av dagens felleskostnad på 950 kr. pr. mnd. Videre er det anslått mulig kostnad for fellesbygg på 500.000 kroner som ved realisering av låneopptak vil antas å gi en økning på månedlig fellesutgift på 150kr/ mnd.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner låneopptak på inntil kroner 1 100 000 for bygging av fellesbygg og tilbakebetaling av utlagte utgifter til utbygger Porsholmen Utbygging AS.

Vedtak: Årsmøtet utsetter saken ang. låneopptak.

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 egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder,

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning å tegne boligselgerforsikring, da selger er et foretak (juridisk person). Ved en evt. oppløsning/konkurs av selskapet vil det være begrenset anledning for å fremme et mangelskrav.

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:

1149/1/14/6:

19.07.2016 - Dokumentnr: 658854 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1/27

30.03.2021 - Dokumentnr: 379919 - Reseksjonering

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/27

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av formål

21.05.2019 - Dokumentnr: 570581 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:1 Bnr:192

21.05.2019 - Dokumentnr: 570581 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:1 Bnr:192

Rett til å ha renovasjonsordning plassert på eiendommen

21.05.2019 - Dokumentnr: 570581 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1149 Gnr:1 Bnr:36

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 ligger tilstandsrapport, egenerklæringsskjema og vedtekter.

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. 30.500,-
Markedsføringspakke kr 21 900,-
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

Aud Mona Are Aase
Eiendomsmegler
audmona@em-a.no
Tlf: 469 77 044

Ansvarlig megler

Aud Mona Are Aase
Eiendomsmegler
audmona@em-a.no
Tlf: 469 77 044

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 25.08.2025

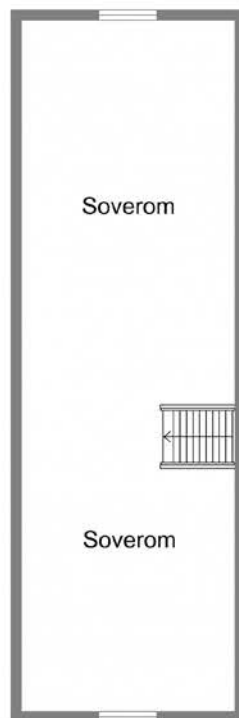










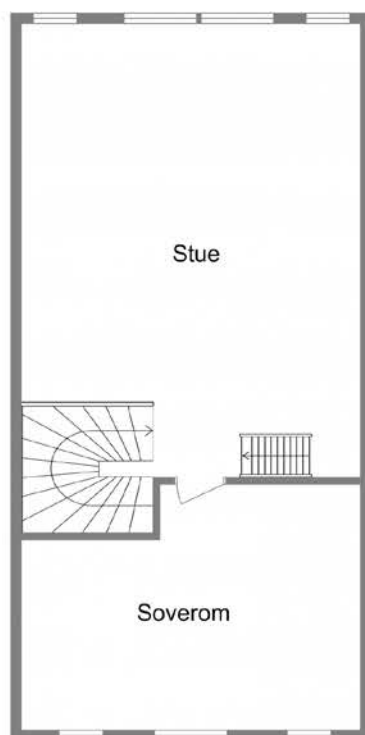


Hems



VESTBRIS

Møbler er ikke basert på nåværende innredning. Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning og muligheter.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil innredning. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



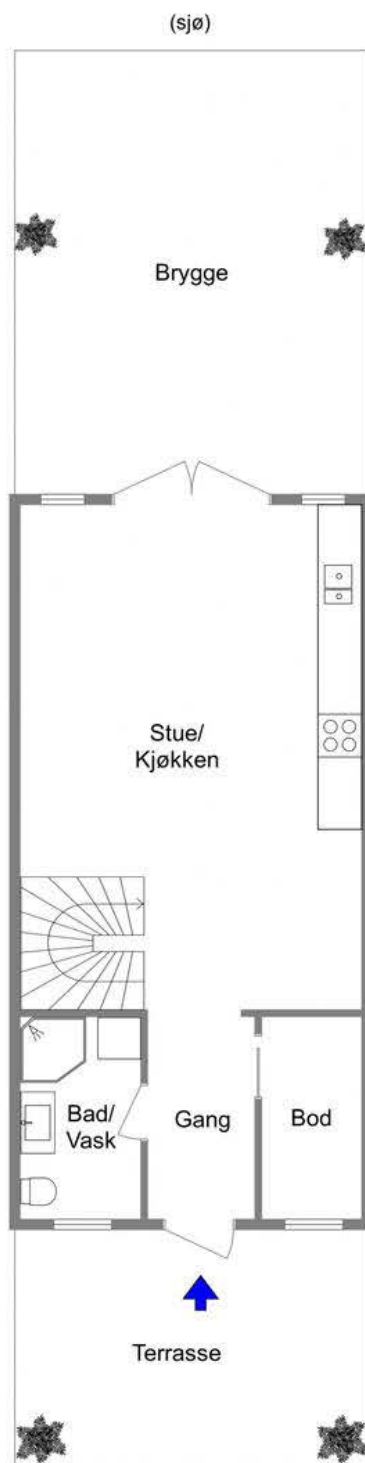
2. Etasje



VESTBRIS

Møbler er ikke basert på nåværende innredning. Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning og muligheter.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil innredning. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.

+



1. Etasje



Møbler er ikke basert på nåværende innredning. Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning og muligheter. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil innredning. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.

Tilstandsrapport

📍 Porsholmen 6, 4276 VEAUVÅGEN

📖 KARMØY kommune

gnr. 1, bnr. 14, snr. 6

Areal (BRA): Fritidsbolig 90 m²



Befaringsdato: 26.08.2023

Rapportdato: 26.08.2023

Oppdragsnr.: 15572-1067

Referansenummer: FQ4874

Autorisert foretak: Kvala Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Eskild Kvala



Kvala Takst

Gyldig rapport
26.08.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kvala Takst AS og Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:

Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstopppdrag 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 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 lovighet (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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Omtalt fritidsbolig ligger i midten av en bygning oppført med 3 enheter.

Den er oppført med 1. og 2. etasje, samt loft.

Arealet av loftet er ikke målbart.

Fritidsboligen framstår som ny og har vært lite i bruk.

Arbeidene framstår med fin håndverksmessig utførelse.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamenter av betong.

Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel. 200 mm isolasjon.

Saltak oppført som sperretak. Tekket med betongtakstein.

Vinduer og ytterdører av pvc

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv av betong. Isolert med skumplast.

Etasjeskille av tre.

Laminat på gulvoverflatene.

Innvendige dører av tre. Formpressede dørblander.

Trapp av tre. Malt utførelse. Trinn av heltre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / vaskerom med belegget på gulv.

Våtromsplater på vegger.

Vegghengt klosett, stedbygd dusj med dusjdører, servant, opplegg for vaskemaskin og el. vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av type Aubo.

Kvit utførelse.

Integrerte hvitevarer

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmekabler i hele 1. etasje bortsett fra i bod.

Vannrør med rør i rør system.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er eid som et sameie.

Privatisert område rundt bygningene.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	45	41	4
2. etasje	45	45	0
Sum	90	86	4

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

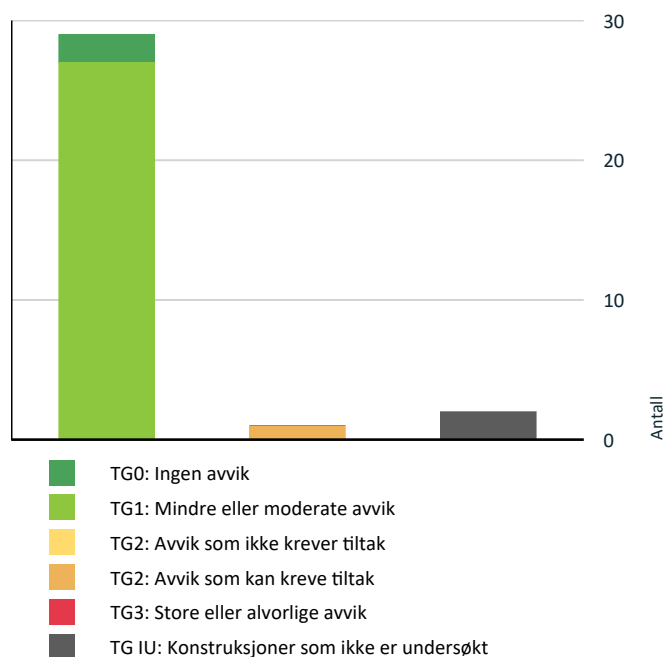
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- 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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > [Gå til side](#)
Bad/vaskerom

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Standard
Fin standard

Vedlikehold
Bygningen er lite brukt og framstår som ny.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taket er tekket med betongtakstein.

Nedløp og beslag

! TG 1

Rennenedløp av metall.
Det er anordnet sløyser mellom bygningene.
Det er viktig med rengjøring av slike konstruksjoner.
Det er ikke behov for snøfangere.
Det er heller ikke behov for stigetrinn til pipe, da det ikke er montert pipe.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Saltak oppført som sperretak.
Taket er oppført som en lukket konstruksjon og det foreligger ikke dokumentasjon av oppbyggingen.
Opplysninger om denne detaljen kan innhentes av utbygger.

Vinduer

! TG 1

Vinduer med karmen av pvc. Isolerglass.

Dører

! TG 1

Ytterdører med karmen og dørblad av pvc.
Skyvedør i stue / kjøkken.
Labankdør av tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Terrasse oppført på steinfylling. Bjelker og terrassebord av tre.
Det er ikke anordnet rekkverk.

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Laminat på gulvoverflatene.
Prefabrickerte malte plater på vegger og himlinger.
Framstår som nytt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Gulv på 1. etasje av betong. Isolert med skumplast.
Etasjeskille av tre.

Radon

! TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Innvendige trapper

! TG 1

Trapp av tre. Malt utførelse. Trinn av heltre.
Prefabrickert stige mellom 2. etasje og loft.
Trappen framstår som ny.

Innvendige dører

! TG 1

Innvendige dører med karmen av tre.
Formpressede dørblader i kvit utførelse.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt.
Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Våtrom krever vedlikehold og ettersyn, og det bør jevnlig vurderes om rommet bør oppgraderes for å unngå utettheter i rommet.
Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 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

1 TG 1

Våtromsplater på vegger.
Prefabrikkerte malte plater på himling.

Overflater Gulv

1 TG 1

Gulvbelegg med oppbrett langs vegger.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 1

Sluk i dusj sone.
Membran av synlig gulvbelegg.



Sluk

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Vegghengt klosett, servant, stedbygd dusj med dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

1 TG 1

Elektrisk vifte.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

1 TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet og røropplegg framstår som nytt.
Deler av røropplegg er montert i yttervegg.
Det er anordnet inspeksjonsluke ved vanninntak og stoppekran.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 1

Prefabrikkert kjøkkeninnredning av type Aubo. Kvit utførelse.
Laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer.
Beskyttelsesplate mot vegg.
Kjøkkeninnredningen framstår som ny.



Kjøkken

Avtrekk

1 TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut..

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 1

Vannrør med rør i rør system.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør av plast.

Ventilasjon

! TG 1

Naturlig ventilasjon.
Ventilator fra kjøkken.
El. vifte på bad / vaskerom.
Det anbefales mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstank

! TG 2

Ca 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

! TG 1

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.

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)?
Ja

Branntekniske forhold

! TG 0

Brannslukningsapparat skulle anskaffes.
Hele holmen er tilkoblet alarmsentral.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
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 på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Fast grunn.

Drenering

! TG 1

Naturlig drenering.
Hele bygningen ligger over terreng og det er naturlig fall til sjø.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Fundamenter av betong.

Terrengforhold

! TG 1

Tilnærmet flat tomt.
En antar at oppføring av bygningene er i henhold til godkjent høyde.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Offentlig vann,- og avløp via private stikkledninger .

Septiktank

! TG 1

Privat septiktank felles med sameiet.

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	45	41	4	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom	Bod
2. etasje	45	45	0	Stue , Soverom	
Sum	90	86	4		

Kommentar

Areal av loft er ikke målbart på grunn av liten høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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 takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2023	Eskild Kvala	Takstmann
	Tommy Nybøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	1	14		6	4526 m ²	Ambita Areal av hele Porshomen.	Eiet

Adresse

Porsholmen 6

Hjemmelshaver

Tareviking AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fritt og fint til på Porsholmen, med øst-vest vendt beliggenhet. Porsholmen ligger med kort avstand til Salvøy, Storøy og Kvartnesholmen.
Kort avstand med båt fra området rundt.

Adkomstvei

Adkomst via sjø.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat tank og pumpe på Porsholmen, tilkoblet offentlig avløp.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomten er eid som et sameie og er opparbeidet og klargjort for oppføring av flere bygninger med totalt 27 enheter.
Det er opparbeidet brygger med dekke av tre i tilknytning til bygningene, samt leke,- og sitteområder på land.
Privatisert område fram til 2 meter fra kailinjen.
Det er også anordnet 2 små badestrender med sandgrunn.
På Ospøy er det opparbeidet faste båt,- søppel,- og parkeringsplasser i tilknytning til fritidsboligene.

Kommuneplan

Fritidsbebyggelse.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjon.

Bebyggelsen

Bygningen er oppført i midten av en bygning med 3 enheter og har 1. og 2. etasje, samt loft.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	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 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. Kraftefulle 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/FQ4874>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01230350	
Selger 1 navn	
Tommy Nybøe	
Gateadresse	
Porsholmen 6	
Poststed	Postnr
VEAVÅGEN	4276
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	659857

Document reference: 01230350

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

De har gjort alt

Arbeid utført av

Vedavågen rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nymontert etter forskrifter

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført av vedavågen rør

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

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

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

Beskrivelse

Omregulert fra sjøhus til fritidsbolig

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Det blir mulig bygd et felleshus på holmen i fremtiden som vil bli lagt inn som fellesgjeld

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
Tommy Nybøe	a241dd90fecb7ec9be559aa 0625db13ee60e2193	12.09.2023 09:31:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 01230350

- 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 Porsholmen

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 16.09.21.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Porsholmen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.07.16.

1-2 Hva sameiet omfatter

Bebyggelsen og tomten gnr. 1, bnr. 14, eies i sameie mellom de 27 - tjuesju - eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i, med følgende sameiebrøk mv.:

Seksjon nr. 1 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 1, på vedlagte tegninger nr. 506 og 507 datert 10.05.16.
Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 1 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 2 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 2, på vedlagte tegninger nr. 506 og 507 datert 10.05.16.
Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 2 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 3 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 3, på vedlagte tegninger nr. 506 og 507 datert 10.05.16.
Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 3 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 4 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 4, på vedlagte tegninger nr. 506 og 507 datert 10.05.16.
Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 4 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 5 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 5, på vedlagte tegninger nr. 506 og 507 datert 10.05.16.
Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 5 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 6 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:
Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 6, på vedlagte tegninger nr. 506 og 507 datert 10.05.16.
Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 6 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 7 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:
Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 7, på vedlagte tegninger nr. 506 og 507 datert 10.05.16.
Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 7 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 8 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:
Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 8, på vedlagte tegninger nr. 506 og 507 datert 10.05.16.
Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 8 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 9 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:
Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 9, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.
Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 9 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 10 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:
Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 10, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.
Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 10 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 11 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:
Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 11, på vedlagte tegninger nr. 506 og 507 datert 10.05.16.
Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 11 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 12 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:
Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 12, på vedlagte tegninger nr. 506 og 507 datert 10.05.16.
Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 12 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 13 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:
Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 13, på vedlagte tegninger nr. 506 og 507 datert 10.05.16.
Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 13 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 14 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 14, på vedlagte tegninger nr. 506 og 507 datert 10.05.16.

Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 14 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 15 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 15, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.

Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 15 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 16 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 16, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.

Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 16 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 17 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 17, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.

Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 17 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 18 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 18, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.

Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 18 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 19 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 19, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.

Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 19 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 20 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 20, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.

Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 20 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 21 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 21, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.

Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 21 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 22 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 22, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.

Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 22 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 23 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 23, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.

Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 23 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 24 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 24, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.

Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 24 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 25 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 25, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.

Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 25 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 26 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 26, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.

Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 26 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Seksjon nr. 27 har sameiebrøken 1/27, og skal bestå av 1/27-dels sameieandel i eiendommen, og enerett til bruk av følgende bruksenhet:

Bruksenhetens hoveddel: Den del av bebyggelsen som er merket seksjon 27, på vedlagte tegninger nr. 506, 507 og 508 datert 10.05.16.

Eksklusiv bruksrett til: Båtplass nr. 27 vist på situasjonskart med oversikt over båtplasser

Fellesareal:

Utenom de areal som inngår i seksjonene 1- 27 i.h.t. bestemmelsene foran, vil eiendommen kun bestå av uteplasser, kalt fellesareal. Disse arealer er de eneste arealer på eiendommen som er nødvendig til bruk for samtlige seksjoner.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen er tillat i inntil 120 døgn pr år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(5) Utbygger, Porsholmen Utbygging AS – org. nr. 916 683 855, eller andre utbygger nominerer, har rettslig råderett over usolgte og/eller ubebygde seksjoner, samt fellesområder i en omkrets av 10 m utenfor arealområde FB2 og FB3 i reguleringskartet vedtatt 13.05.2019.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, innglassing av balkong o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Bruken av fellesarealer er regulert via reguleringsplan. Ytterste 2 meter av kai/brygge rundt hele holmen skal være åpne for fri ferdsel og kan ikke sperres på noe vis. Hver seksjon har eksklusiv rett til bruk av sine tilliggende arealer regulert til bebyggelse; det vil si kai/brygge -areal mot sjøen, minus 2 ytterste meter og det på motsatt side som er regulert med boligformål. (Vist på reguleringskart for området) For frittliggende seksjoner har den enkelte seksjon i tillegg eksklusiv rett til bruk av utearealer beliggende foran og bak sin seksjon begrenset til levegg eller vegg på naboseksjon. Areal mellom enhetene er felles om ikke annet er avtalt.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet leier gjesteparkering på gnr. 1 bnr. 192, Karmøy med adkomstrett over gnr. 1 bnr. 36, Karmøy. Begge retter er tinglyste.

4-2 Båtplasser adkomst

Sameiet leier båtplasser på gnr. 1, bnr. 36, Karmøy for tilkomst til sameiet. Retten er tinglyst på 1/36

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer i tillegg til styreleder og 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets eventuelle årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- (3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet

på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, med unntak av areal som Utbygger har råderett over.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

(3) Utbygger, Porsholmen Utbygging AS – org. nr. 916 683 855, eller andre utbygger nominerer, har egen rettslig råderett over usolgte og/eller ubebygde seksjoner, samt fellesområder i en omkrets av 10 m utenfor arealområde FB2 og FB3 i reguleringskartet vedtatt 13.05.2019. Herunder også andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet. Jfr. pkt. 2-1(5). Denne retten bortfaller når alle seksjonene er overtatt av eiere som ikke er tilknyttet utbygger.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedlegg:



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Porsholmen tirsdag 02.05.2023 kl. 19:30 - Monter-bygget på Veå.

1. Konstituering

Vedtak:

1.1 Fremmøte:

6 fremmøtte hvorav 21 med stemmerett samt 4 fullmakter som til sammen blir 25 stemmer.
I tillegg møtte Erik Tindeland fra HAUBO.

1.2 Valg av møteleder og sekretær:

Møteleder: Erik Tindeland

Sekretær: Erik Tindeland

1.3 Spørsmål om innkallingen er godkjent

Innkallingen ble erklært godkjent og møtet er lovlig innkalt.

1.4 Valg av protokollvitne

Protokollvitne: Tommy Nybøe

2. Årsoppgjør og revisjonsberetning - 2022

Vedtak:

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.
Revisjonsberetningen tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

Til fordeling i styret kr. 0.

Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

4. Saker til behandling

4.1 Veileder for utvendige elementer

Styret skal utarbeide en veileder for utforming og det estetiske på utvendige elementer.
Det ønskes innspill fra seksjonseiere på hvilke elementer/objekter som kan være aktuelle og hvilke føringer som skal legges (form, farge, materialer mm.).

Endelig forslag legges frem for årsmøtet for beslutning.

Vedtak:

Styret utarbeider forslag til veileder for utforming og estetikk på utvendige elementer.
Endelig forslag legges frem for årsmøtet for beslutning.

4.2 Vedr. reseksjonering

Styret ber årsmøtet godkjenne alle framtidige reseksjoneringer som omhandler endringer fra næringsseksjoner til boligseksjoner iht. reguleringsplanen som gjeld for Porsholmen.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner alle framtidige reseksjoneringer som omhandler endringer fra næringsseksjoner til boligseksjoner iht. reguleringsplanen som gjeld for Porsholmen.

4.3 Bygging av fellesbygg

Styret ber årsmøtet om å gi styret mandat til å jobbe mot og gjennomføre bygging av eit fellesbygg som inneholder oppholdsarealer under tak og bod for felles utstyr iht. skisser framvist på møtet.

Vedtak:

Årsmøtet gir styret mandat til å jobbe mot og gjennomføring av fellesbygg som inneholder oppholdsarealer under tak og bod for felles utstyr iht. skisser framvist på møtet.

4.4 Opptak av lån til fellesbygg og dekking av utestående til utbygger

Styret ønsker mandat frå årsmøtet til å ta opp lån for sameiet. Alt etter utfall av sak om fellesbygg kan det være behov for opptak av 1.100.000 kroner for bygging av fellesbygg og tilbakebetaling av utestående utlagte utgifter til utbygger.

Fordeling av lån er henholdsvis på 600.000 for opptak av lån for tilbakebetaling av utestående til utbygger; utgiftene til dette lånet er dekket opp av dagens felleskostnad på 950 kroner pr mnd. Videre er det anslått mulig kostnad for fellesbygg på 500.000 kroner som ved realisering og låneopptak vil antas å gi en økning på månedlig fellesutgift på 150 kr/mnd.

Se for øvrig vedlagte budsjett.

Vedtak:

Årsmøtet utsetter saken ang. låneopptak.

5. Valg

Vedtak:

Styrets innstilling vedtas med 5 stemmer mot.

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

- Styreleder: Tommy Nybøe (ikke på valg/på valg 2024)
- Styremedlem: Audun Myre (ikke på valg/på valg 2024)
- Styremedlem: Ole Morten Oaland (gjenvolgt/valgt for 2 år)
- Varamedlem: Harald Bredahl (gjenvolgt/valgt for 1 år)

Møtet hevet kl. 21.00. Alle vedtak var enstemmige når ikke annet fremkommer.

Protokoll for Sameiet Porsholmen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Erik Tindeland (sign.)
Tommy Nybøe (sign.)

30.05.2023

30.05.2023



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.

Notater

Notater

Notater



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

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

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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

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

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom



BUDSKJEMA

PORSHOLMEN 6, 4276 VEAVÅGEN

Gnr. 1, Bnr. 14, Snr. 6 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01230350 Aud Mona Are Aase, +47 469 77 044

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