



Stongtunet 40, 4270 ÅKREHAMN



Prisantydning
2 890 000,-

ÅKREHAMN

Nyere rålekker og oppgradert leilighet sentralt i Åkrehamn - 2 soverom - Isolert utvendig bod - El-billader- Trappefritt

BRA-i/BRA Total: 70/75 m² / Tomt: 3212m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2020



I gangen er det god plass til opplegg for å henge fra seg yttertøy og ønsket møblering.



Pen oppgradert kjøkkeninnredning med integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. God benke/skap/hylleplass.

Nøkkelinfo

Adresse: Stongtunet 40, 4270 ÅKREHAMN
Nåværende eier: Hannah Alsaker
Matrikkelnummer: Gnr. 15, bnr. 2468, snr. 13 i Karmøy kommune.
Oppdragsnummer: 01250210
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Daniel Gård
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2020
Bra total: 75m²
BRA-i: 70 m²
Antall soverom: 2
Etasje: 1
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 3212m²
Eierform: Eierseksjon

Parkering: Eier har installert el-bil lader ved en av parkeringsplassene i felles parkerings område. Det blir naturlig at denne plassen benyttes.





Frittstående kjøleskap medfølger handelen. God plass til spisebord i kjøkken sonen.

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 890 000

Omkostninger

Kr 85 090

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 11.500,-

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

Totalt inkl. omk.

Kr 2 975 090

Felleskostnader pr. mnd

Kr 600

Felleskostnader inkluderer

Utvendig forsikring, lys fellesområder og vedlikehold i fellesområder.

Kommunale avgifter

Kr 12 633 per 2024

Det er fire terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 597 785 per 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 391 138 per 2023





Beskrivelse av bolig

Nyere rålekker og oppgradert
leilighet sentralt i Åkrehamn - 2
soverom - Isolert utvendig bod -
El-billader- Trappefritt

Beskrivelse

Nå har vi gleden av å presentere denne rålekre leiligheten i Stongtunet. Med sin sentrale beliggenhet med gang avstand til sentrum og alle fasiliteter man trenger i hverdagen, samt et lite steinkast fra en av Norges vakreste strender er dette en leilighet du ikke vil gå glipp av!

- Beliggende i første etasje med trappefri adkomst - perfekt for alle aldersgrupper.
- 2 Soverom. Svært romslig hovedsoverom med ekstra takhøyde og avdeling for walk-in closet.
- Stort kombinert bad/vaskerom.
- Oppgradert kjøkkeninnredning. Åpen stue/kjøkken løsning med ekstra takhøyde.
- Varmepumpe i stue
- Eksklusive materialvalg med bla. 1-stavs parkett i stue/kjøkken og gang.
- Kjekk overbygd terrasse sør/vest vendt.
- Isolert utvendig bod - som gjør at du kan lagre nesten hva som helst hele året.
- El-bil lader.

Innhold

Leiligheten er over et plan og inneholder:

- Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad.
- Utvendig isolert bod.
- Terrasse.

Standard

Leiligheten holder gjennomgående høy standard og er oppgradert utover standard leveranse.

Leiligheten byr på en romslig og lys gang med plass til å henge fra seg yttertøy. Romslig og tidsriktig bad med opplegg for vaskemaskin bak skyvedører. Fliser på gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger. Badet inneholder dusjhjørne, vegghengt toalett og vask i seksjon.

Stuen og kjøkkenet er i åpen løsning med ekstra takhøyde - noe som gir en herlig romfølelse. Oppgradert kjøkkeninnredning med en pen kombinasjon av mørke og lyse fronter som passer godt inn i rommet. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap medfølger handelen. God plass til spisebord, naturlig sone for tv-krok og varmpumpe i stuen. Direkte utgang til meget kjekk overbygd terrasse. Godt med lysinnslipp gjennom store vinduer til stuen/kjøkkenet.

Stue, kjøkken og gang har en flott en- stavs parkett på gulv. Sorte detaljer på stikkontakter og brytere gir et svært moderne preg.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er meget romslig med god plass til stor dobbeltseng og øvrig møblement som for eksempel nattbord. Det er en egen sone på soverommet som er godt egnet til f.eks walk-in closet eller annet møblement. Ekstra takhøyde på hovedsoverommet også som gir en herlig romfølelse. Soverom nummer 2 egner seg utmerket som gjesterom, kontor, gamingrom, walk-in garderobe, sy rom eller hva man måtte ønske.

Sporsboden er isolert - Noe som gjør den til en perfekt oppbevaringsplass for nesten hva som helst - hele året.

El-bil lader.

Bygningsinformasjon

Flermannsbolig satt opp på støpt såle.

Bindingsverk og ytterkledning i tre.

Saltakskonstruksjon med betongtakstein på tak.

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og gang

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

Antall bad

1

Hvitevarer

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

Innbo og løsøre

Garderobe på gjesterommet medfølger ikke handelen.

Innredning i boden medfølger ikke. Det står et skap i boden som medfølger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.12.2020.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

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

Sammendrag selgers egenerklæring

-Installert El-bil lader i 2024, utført av Marin Elektro.

-Kontroll av elektrisk anlegg utført av Fagne i 2024.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Stongtunet Bk04 Bk05 og Bk07

Organisasjonsnummer

925958743

Eierbrøk

1/16

Forretningsfører

Bøhn Regnskap AS;

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter/husordensregler vedlagt i salgsoppgaven.



Området

Tomt/beskaffenh

Felles tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert parkering, hage og lekepark.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3212 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært sentralt til i Åkrehamn med gangavstand til det aller meste. Blant annet ligger barneskole, ungdomsskole, Vidergående skole, barnehage, sentrum, Amfi- senteret, idrettsanlegg og Åkrasanden i kort avstand fra leiligheten.

Adkomst

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

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Klipping av plen praktiseres som dugnad etter tur i sameiet.

Overtakelse

Overtakelse avklares ifbm. budgivning.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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

Det er lovbestemt panterett til sameiet for forfalt fellesutgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kun er anledning til å erverve to seksjoner i sameiet iht. Lov om eierseksjoner § 23.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på

bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Servitutter

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

1149/15/2468/13:

08.07.2016 - Dokumentnr: 629190 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Karmøy Kommune

Org.nr: 940 791 901

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:2468

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2016 - Dokumentnr: 629190 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:2468

Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.2019 - Dokumentnr: 407499 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Karmøy Kommune

Org.nr: 940 791 901

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:1149 Gnr:15 Bnr:2468

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2020 - Dokumentnr: 2212341 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Karmøy Kommune

Org.nr: 940 791 901
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

04.02.2020 - Dokumentnr: 2062686 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/16

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Fastpris kr. 33 000,-

Markedsføringspakke kr 21 900,-

Oppgjørsgebyr kr 9 900,-

Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-

Fotopakke kr 8 500,-

Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Daniel Gård

Eiendomsmeglerfullmektig

Daniel@em-a.no

Tlf: 466 23 945

Ansvarlig megler

Fred Lippens

Eiendomsmegler

fred@em-a.no

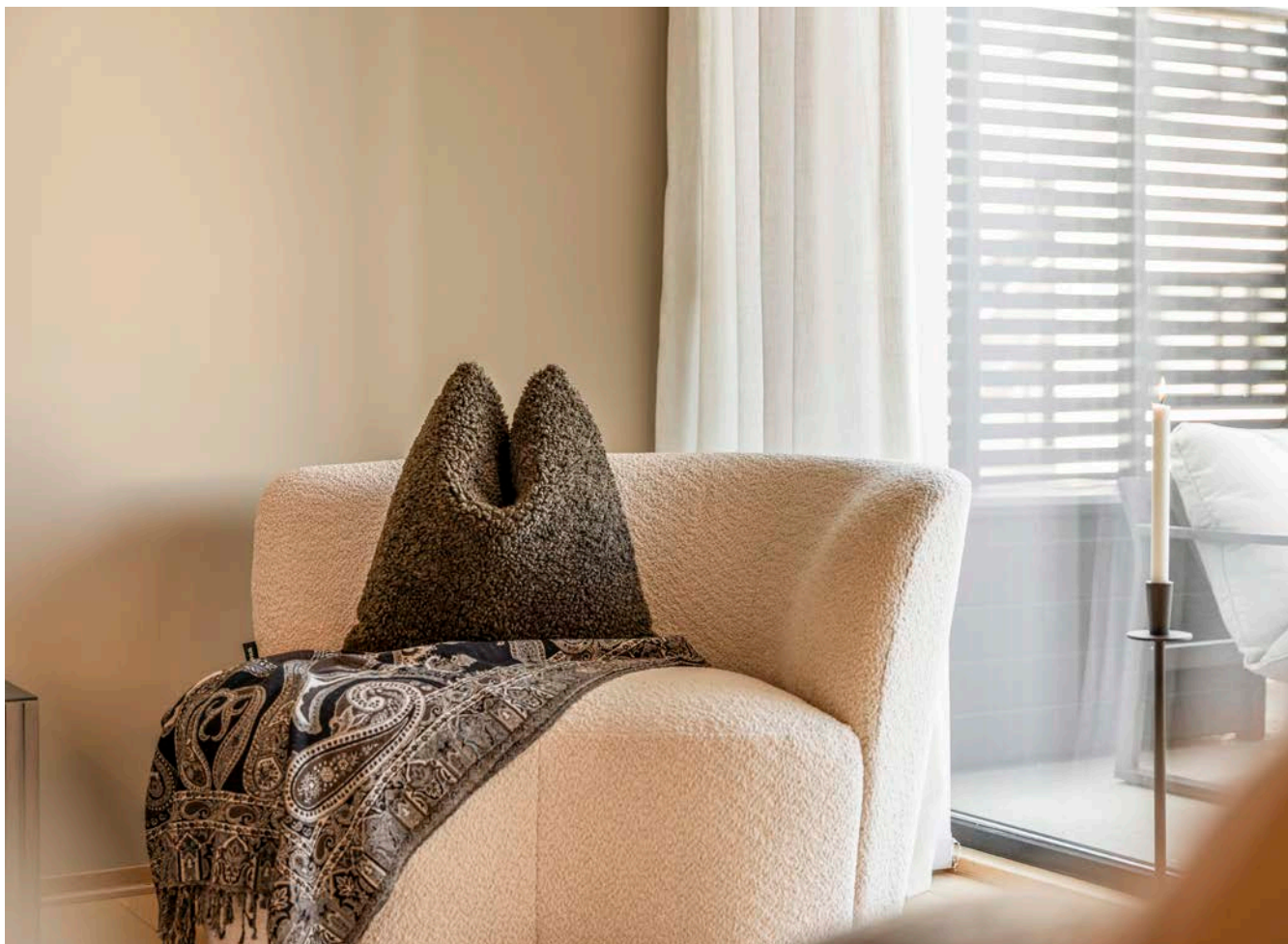
Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 31.07.2025



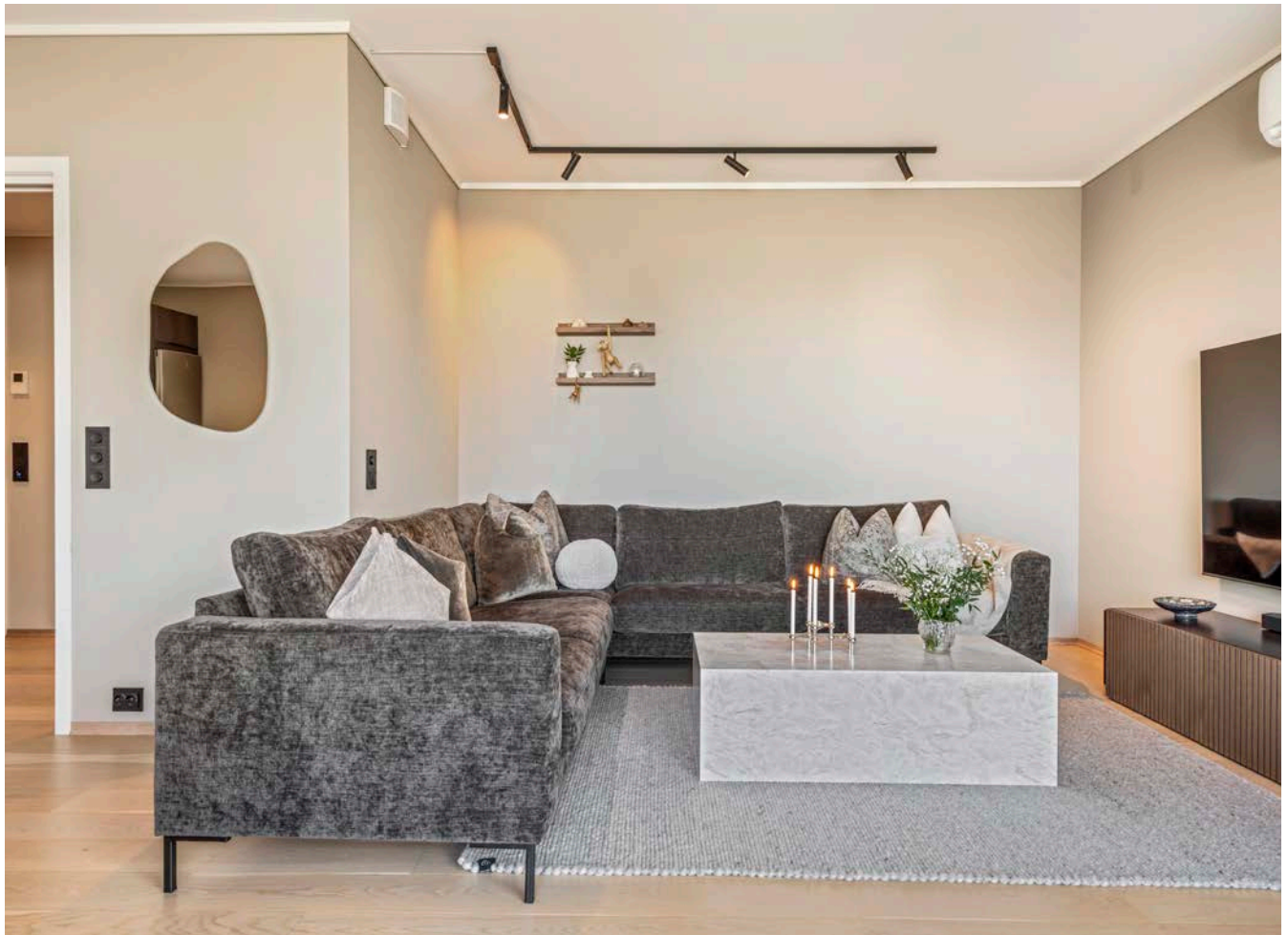
Meget pen stue med 1-stavs parkett i lys eike tone. Naturlig sone for tv-krok. Varmepumpe som sørger for et fint inneklima både





Direkte utgang til herlig overbygd terrasse fra stuen.



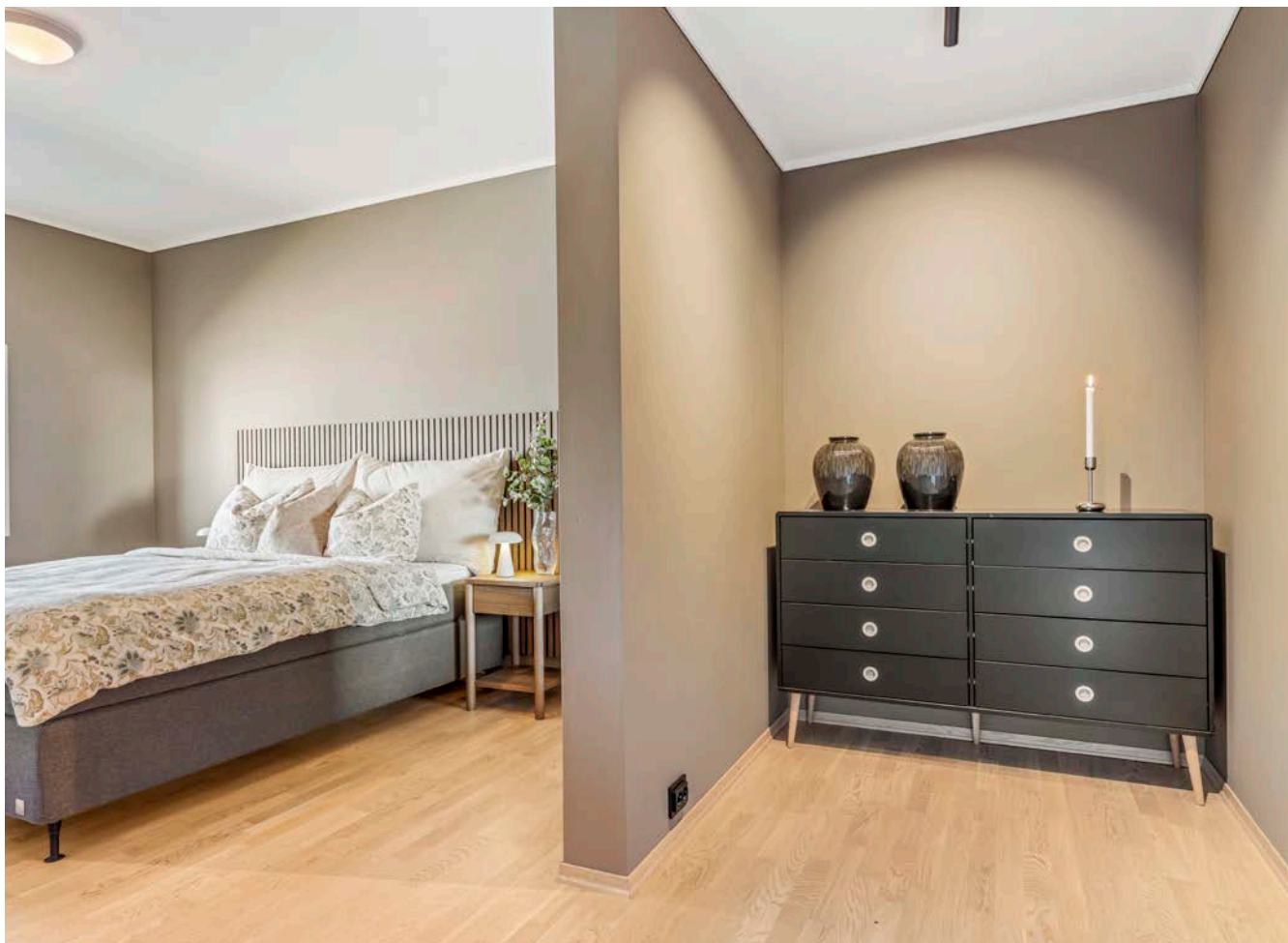


Gjennomgående sorte detaljer på brytere/stikkontakter og enkelte lamper.

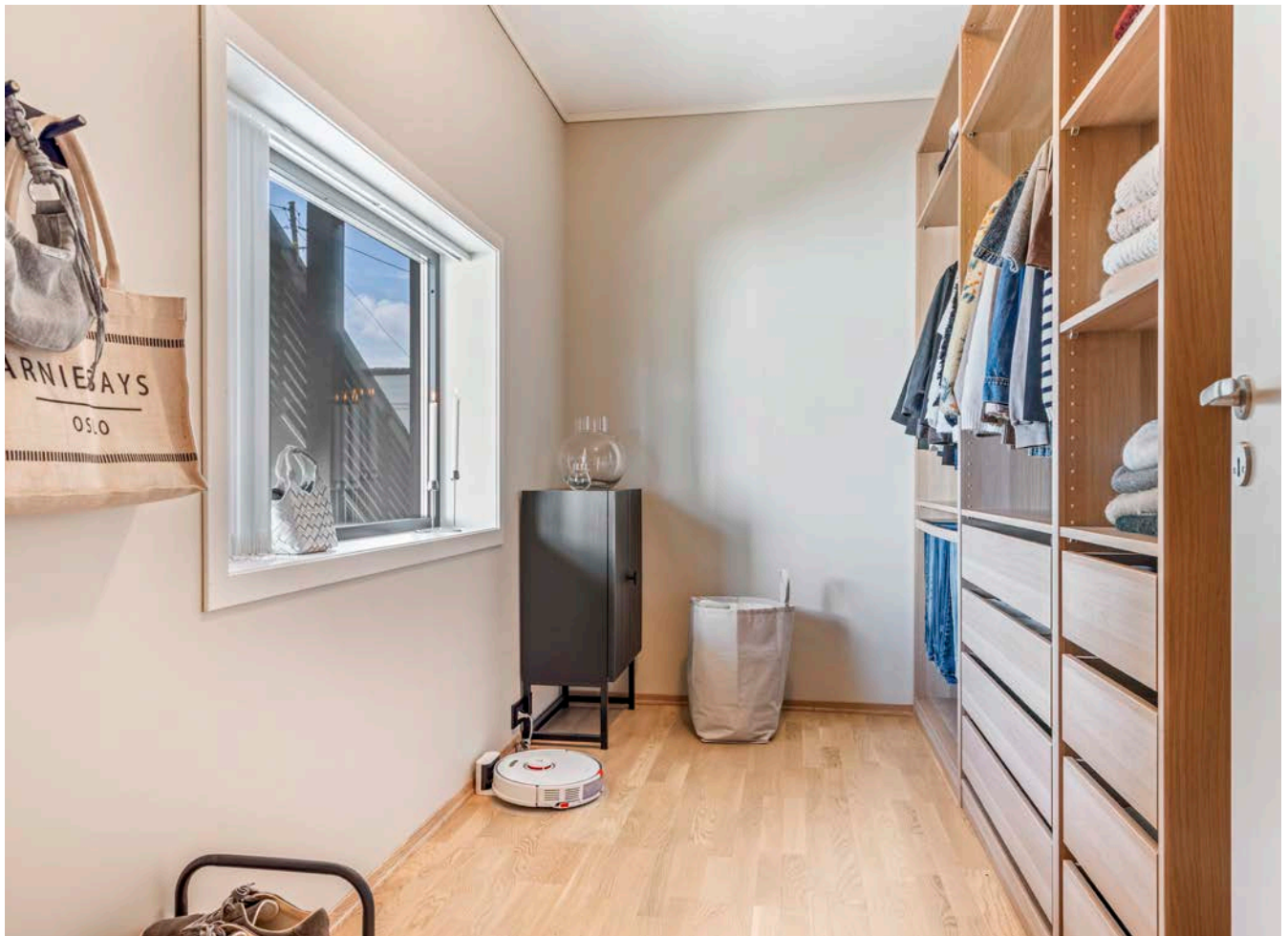




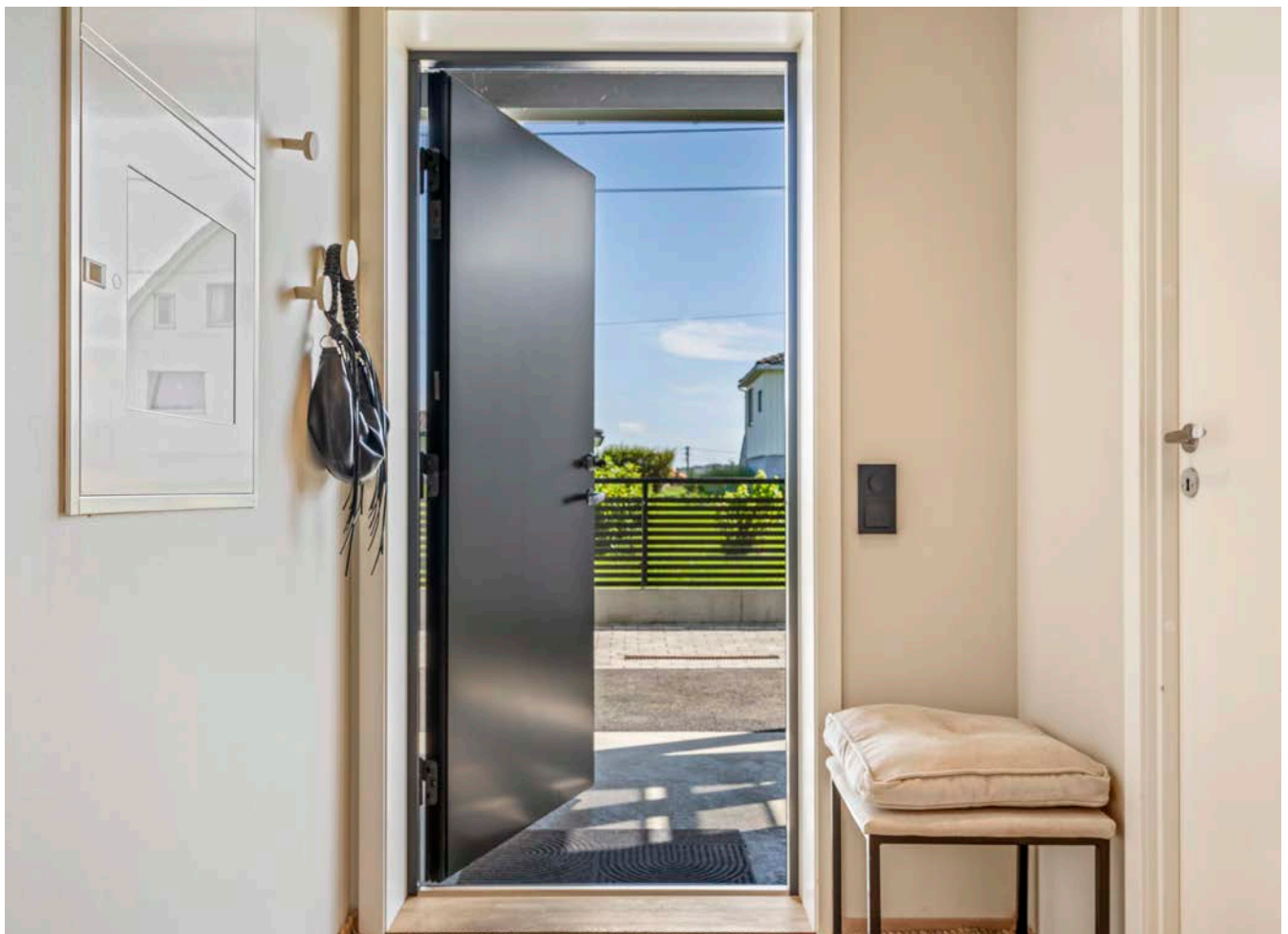
Meget stilfullt og romslig hovedsoverom med god takhøyde - som gir en deilig romfølelse.



Hovedsoverommet har en sone man eksempelvis kan bruke som walk-in garderobe, eller ønsket møblement.



Soverom nummer 2.

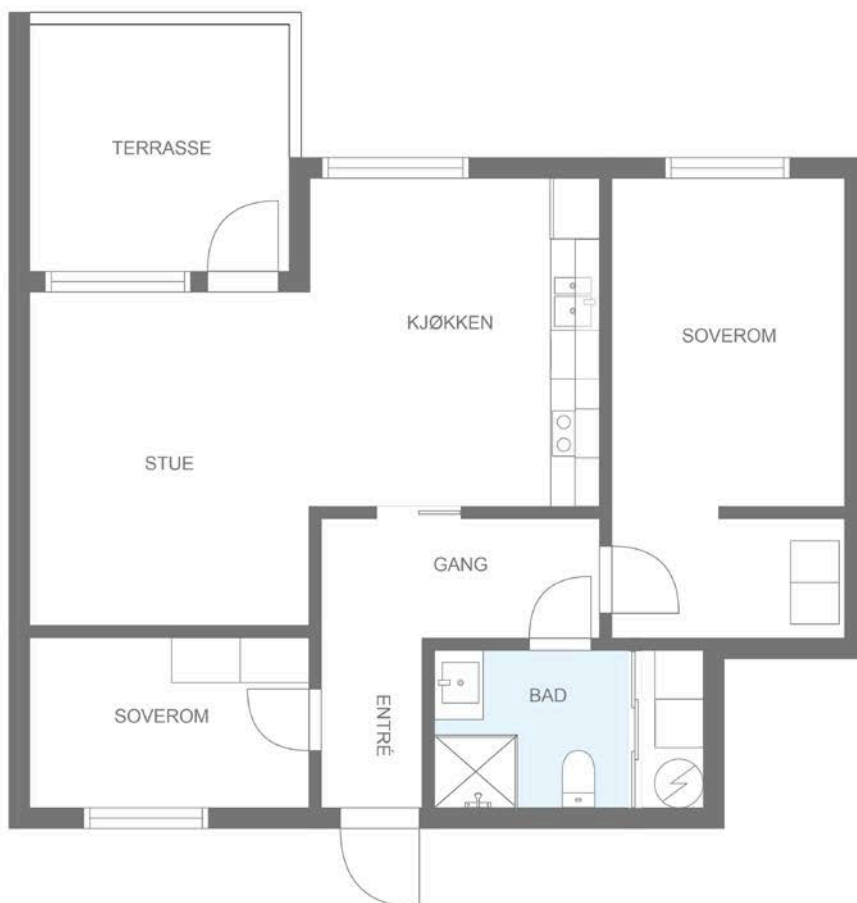


Velkommen inn!



Badet er moderne, lyst og tidsriktig. Pent innredet med spotter i tak, fliser på gulv, dusjhjørne, vegghengt toalett og vask i

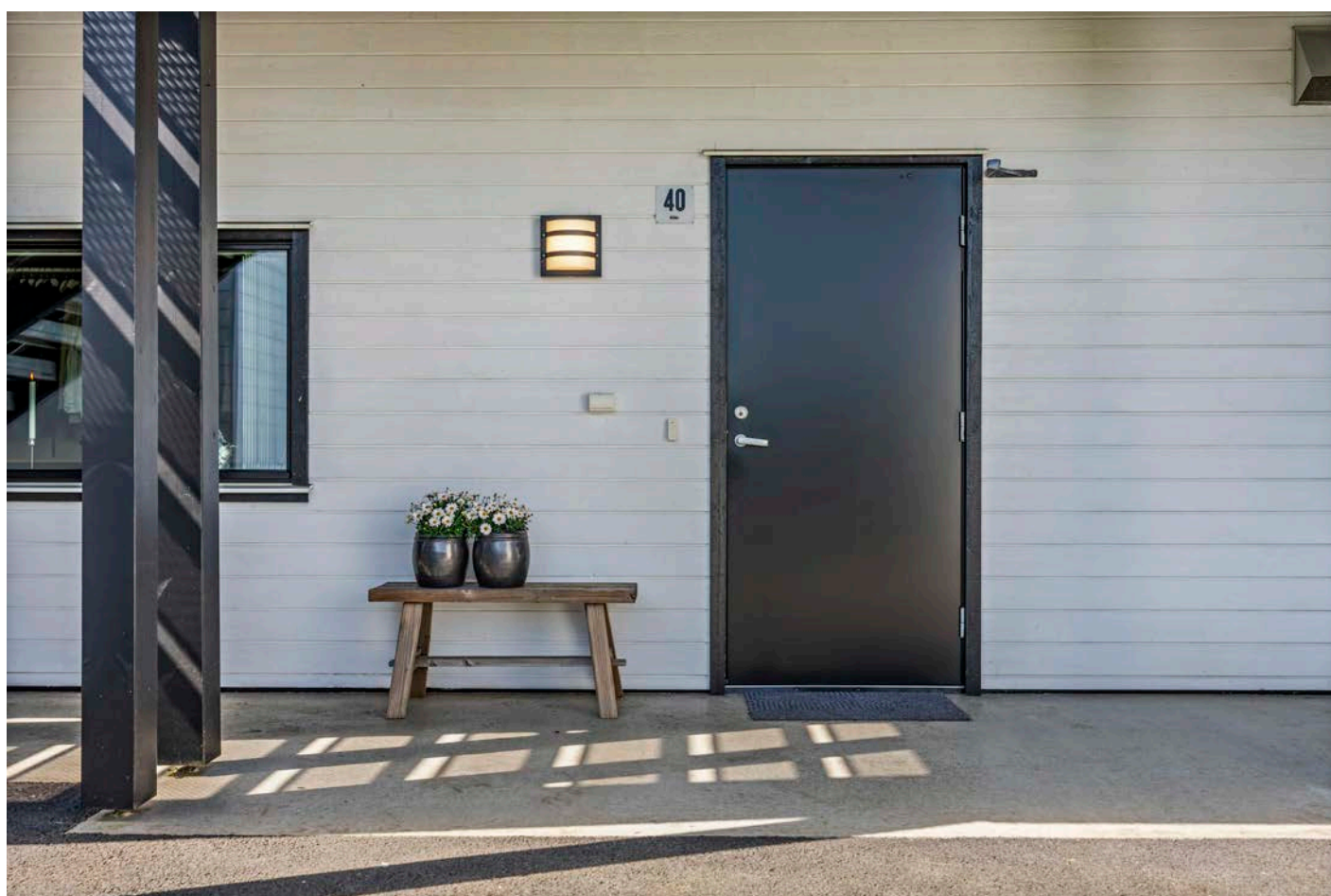




VESTBRIS

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





Inngangspartiet til leiligheten. Plass til en liten sittegruppe.

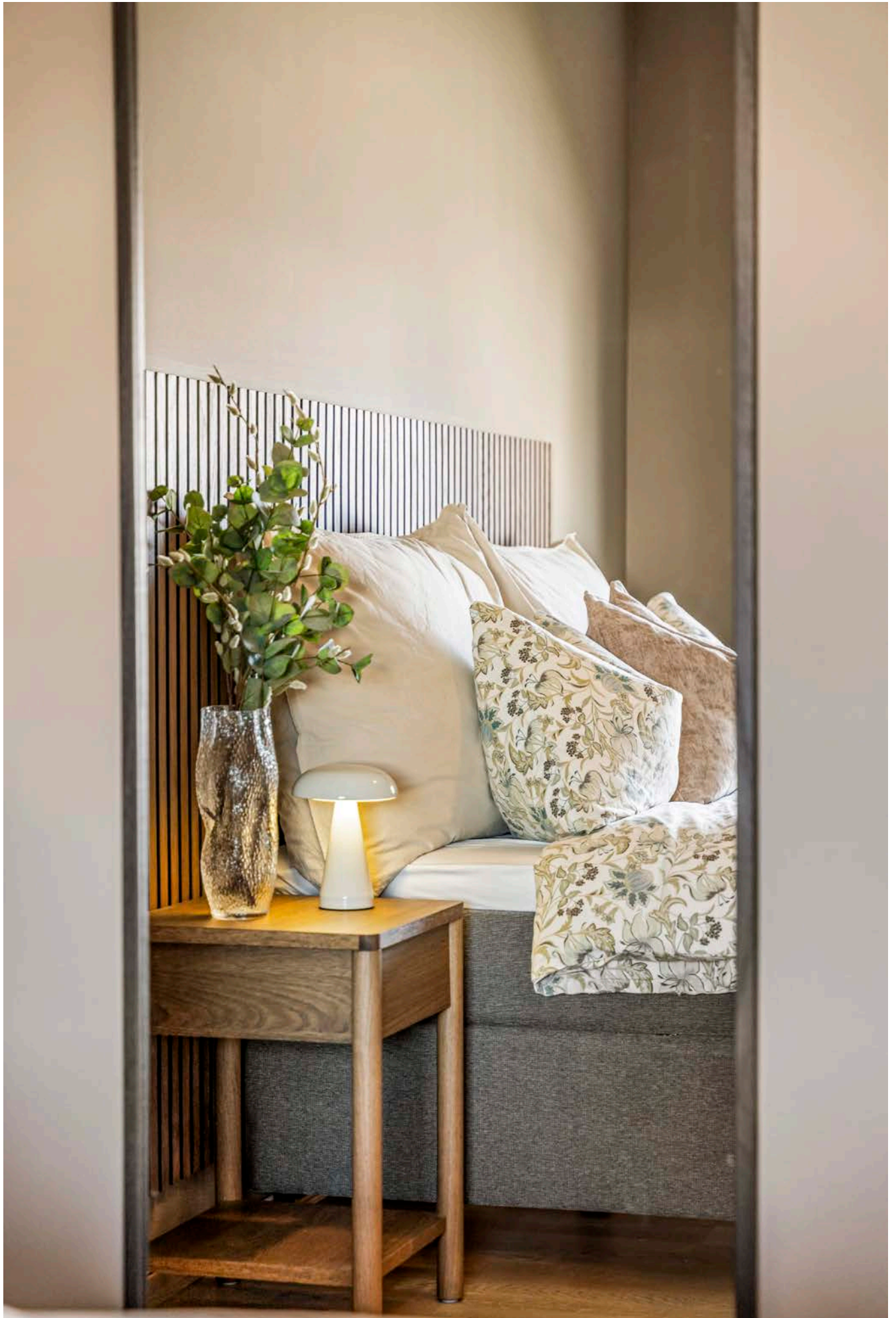


Praktisk leilighet i første etasje med kjøkk terrasse like utenfor stuen. Sør/vest vendt.





Leiligheten har beliggenhet meget sentralt i Åkrehamn med gåavstand til sentrum og idylliske Åkrasand.



TILSTANDSRAPPORT

Stongtunet 40
4270 ÅKREHAMN



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 01/07/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:15, Bnr: 2468

Hjemmelshaver: Hannah Alsaker

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 13

Byggeår: 2020

Tomt: m²

Kommune:

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Hannah Alsaker

Befaringsdato: 30.6.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomt med noe beplantning og parkering på asfaltert fellesområde.

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig satt opp på støpt såle.

Bindingsverk og ytterkledning i tre.

Saltakskonstruksjon med betongtakstein på tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i bra stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbar behov for utbedring.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

Leilighet har parkett og laminat på gulv.
Malte slette vegger og tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av leilighet

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etg	70	5		12	70	
SUM BYGNING	70	5		12	70	
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og gang

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Baderom har fliser på gulv og våtromspanel på vegg.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Sol og vindstille på befaringstidspunkt.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

01/07/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har slett malt tak og våtromspanel på vegg.

Rommet inneholder dusjhjørne, seksjon med vask og vegghengt wc.

Skyvedørsløsning med varmtvannstank, ventilasjonsagregat, fordelerskap for vannrør og opplegg for vaskemaskin

Merknader: Rommets vegger, tak og innredning fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.

Merknader: Gulvfliser fremstår som hele og i bra stand.

Tilstrekkelig fall på gulv mot sluk, målt med laser.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Plastsluk med klemring. Observervett mansjett under klemring.

Merknader: Etableringsåret 2020 ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom bak vanninstallasjoner for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med mørke brune fronter på benkeskap og hvite fronter på overskap.

Lys benkeplate med dobbelkummet servant med blandebatteri.

Noen integrerte hvitevarer.

Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning fremstår i bra stand med normale bruksmerker.

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3- lags isolerglass, fra byggeår.

Merknader: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, Ingen avvik.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse på bakkenivå med støpt dekke og rekkverk i tre.

Merknader: Ingen unormale retningsavvik observeres. Normalt periodisk vedlikehold av treverk må påregnes.

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør og avløpsrør i plast med fordelerskap til vannrør lokalisert på bad.

Merknader: Vann og avløp er funksjonstestet og det det registreres bra trykk og avrenning. Ingen pågående lekkasjer.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder lokalisert på badetrom.

Merknader: Varmtvannstank fremstår som hel og i bra stand, fungerte som tiltenkt. Ingen avvik

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon gjennomgående i hele boligen. Alle innvendige dører har flatterskel som fører tilluft inn i rommet.
Avtrekk på bad og kjøkken.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og boligen som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024
Resultatet var tilfredsstillende.
Det elektriske anlegget ble installert i 2020
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap.
Ny el bil lader installert i 2024

Merknader: Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.
Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidspunkt.
Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet(el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.
Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250210	
Selger 1 navn	
Hannah Alsaker	
Gateadresse	
Stongtunet 40	
Poststed	Postnr
ÅKREHAMN	4270
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppsett av Elbillader i 2024

Arbeid utført av

Marin Elektro

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

☐ Nei

☒ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av elektrisk anlegg utført av Fagne i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Satt opp i 2024.

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

☒ Nei

☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hannah Alsaker	cde9441df791579974e4e b486abd1262165298f4	18.07.2025 06:10:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250210

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

VEDTEKTER

For sameiet i forbindelse med opprettelse av sameiet Stongtunet BK04, BK05 og BK07 på gnr. 15, bnr 2468 i Karmøy kommune.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiet er bestående av 16 (seksten) seksjoner.

Styret skal bestå av minimum 3 (tre) personer, fortrinnsvis 1 fra hvert bygg.

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr. 15 bnr. 2468 i Karmøy kommune ligger i sameiet mellom de eierseksjonene som fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesareal.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiermøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av sameiers eller husholdningsmedlemmers funksjonshemming, må på forhånd godkjennes.

Leilighetene i 1. etasje skal ha eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til utearealet (terrasse/hage) som ligger foran deres leilighet (ut fra stue).

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheter og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameier har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet til stamledningsnettets inntil

bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Drift og vedlikehold av fellesareal.

Vedrørende vedlikehold og drift av fellesarealer og fordeling av kostnader/arbeid med dette, vises det til Lov om eierseksjoner.

6. For øvrig vises til Lov om eierseksjoner.

Karmøy den 29.10.20

Ordensregler for Sameiet Stongtunet BK04, BK05 og BK07

Ordensreglene skal være et vern for beboerne og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene for at området vårt skal være det trivelige stedet vi ønsker. I dette ligger at ingen bolig benyttes slik at andre det er til sjenanse for andre beboere.

1. Avfall.

Vær behjelpelig med å plukke opp avfall som måtte ligge i fellesområder og kast det i nærmeste avfallsdunk. Vær flink med sorteringen og kast kun avfall i avfallsdunkene, ikke sett det ved siden av.

2. Mating av fugler

Ikke mat fugler. Matrester tiltrekker seg skadedyr.

3. Parkering

Parkeringsplassene er ment å dekke behovet for hensetting av private personbiler. Feltene er dimensjonert for vanlige personbiler. Hver beboer har 1 parkeringsplass. Det er i tillegg noen gjesteplasser. Hvis det er behov for parkering av andre kategorier enn personbiler, kan det gjøres etter avtale med styret for kortere perioder. Avskilte biler tillates ikke uten avtale med styret.

4. Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 07.00 i perioden søndag til torsdag, fredager og lørdager fra kl. 24.00 til kl. 09.00 neste dags morgen. Ved større selskapelighet bør naboene varsles. Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill m.m skal ikke forekomme etter kl. 20.00. I tidsrommet lørdag kl. 18.00 til mandag kl. 07.00 er det forbudt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider.

5. Husdyr

Husdyrhold av for eksempel hund og katt er tillatt om dyrene ikke er til sjenanse for de andre beboerne. På Karmøy er det båndtvang året rundt, så også på Stongtunets fellesområder.

Protokoll for årsmøtet til sameiet Stongtunet BK04, BK05 og BK07.

Det ble avholdt årsmøte i sameiet den 06.02.2025.

Tilstede:

Maja Mydland (nr.38), Olav Matre (nr.33), Thor Harald Mannes (nr. 41), Annika Bergtun (nr.36), Kjetil Hansen (representant for Astrid Bjørndal) (nr. 37H), Einar Eriksen (nr.36) og Knut Magne Hansen (nr.36)

Styreleder: Jan Mydland

Sekretær og styremedlem: Marry Torsen

Saker:

1. Valg av møteleder og referent.

Jan Mydland ble valgt til møteleder

Marry Torsen ble valgt som referent

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble godkjent.

3. Godkjenning av styrets forslag til årsregnskap og årsberetning herunder årets resultat.

Styrets forslag til årsregnskap og årsberetning ble gjennomgått. Årsregnskapet og årsberetningen ble godkjent. Styreleder tar seg av regnskap pr dags dato.

4. Regnskap og budsjett

Regnskap og budsjett ble gjennomgått og godkjent.

5. Gatelys

Gatelystet som står på parkeringsplassen til BK05 er privateid, ikke kommunalt. Åkra elektriske har satt det opp og har fått henvisning om å fikse lyset som ikke virker.

6. Boss-skur

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mydland, Jan (18.01.1965), 09.02.2025
- Torsen, Marry (24.10.1990), 10.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Ønsker å få tak for å unngå snø og regn inne i skuret. En har sjekket litt opp angående pris og det kostet rundt 35.000 kr for materialer. Styret har ventet med taket på grunn av nye eiere som flytter inn i BK08 slik at de kan være med på kostnadene. Sjekker litt mer opp angående pris.

7. Snømåking

Vi har avtale med en privatperson med traktor som måker

8. Altibox

Fikk en avtale fra altibox om internett og tv-kanaler men har vært for få interesserte. Må være med flere for å få avtale.

9. Heis

Det er en heis i BK05 som ingen per dags dato har behov for. Veldig kostbar mtp vedlikehold osv. Pålegg om å ha denne heisen pga husbanken. Jan Mydland har sendt mail til de for å høre om betingelsene. Spørsmål om hva som skjer hvis vi stenger heisen.

10. Fellesutgifter

Fellesutgiftene er på 600 kr. Ingen nye innspill her, forblir uendret.

11. Vedlikehold av fellesområder

Hvert bygg har ansvar for felles plen rundt eget bygg hele sesongen.

- En dugnad om våren der vi spyer bossdunker, luker ugress, beiser boss-skur, legger tak på boss-skuret blant annet.

- Kjøpe inn nøkkelboks evt hengelås med kode til redskapsboden

12. Valg av styremedlemmer

Marry Torsen - ikke på valg

Alexander Klausen - gjenvalg

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mydland, Jan (18.01.1965), 09.02.2025
- Torsen, Marry (24.10.1990), 10.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Jan Mydland - gjenvalg

Astrid Bjørndal - tar ikke gjenvalg.

Ingen fra BK07 har meldt interesse så vi har pr dags dato ingen kandidater.

Åkrehamn, 06.02.2025, referent Marry Torsen

Jan Mydland
Styreleder

Marry Torsen
Styremedlem (BK04)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Mydland, Jan (18.01.1965), 09.02.2025
- Torsen, Marry (24.10.1990), 10.02.2025

Forseglet av



Posten Norge



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

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

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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

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

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

STONGTUNET 40, 4270 ÅKREHAMN

Gnr. 15, Bnr. 2468, Snr. 13 i Karmøy kommune.
Oppdragsnr: 01250210 Daniel Gård, +47 466 23 945

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter