

aktiv.



Krossnesvegen 46B, 5545 VORMEDAL

**Flott rekkehus med familievennlig  
beliggenhet | 2 lekre baderom |  
Garasje og carport | Delikat  
innredet**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

## Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Mobil** 978 75 360

**E-post** kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 783 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 850,-  
**Selger:** Thorleif Reinertsen  
Majlinda Østensvik

Fredriksen

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 118/141 kvm  
**Tomtstr.:** 5791.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 119, bnr. 645  
**Snr.** 7  
**Oppdragsnr.:** 1509240007

# Flott rekkehus med familievennlig beliggenhet | 2 lekre baderom | Garasje og carport | Delikat innredet

Velkommen til Krossnesvegen 46B - presentert av Kristoffer Hutcheson Ekrene!

Dette flotte rekkehuset har en populær beliggenhet på Vormedal. Her har en kort vei til alt en skulle trenge i en hektisk hverdag. Du finner blant annet Mykje barneskole, Vormedal ungdomsskole og flere barnehager i umiddelbar nærhet. Det er også treningssenter, dagligvare og frisør innenfor gangavstand.

Boligen er fra 2019 og fremstår som svært velholdt. Den er innredet med 2 lekre bad, et flott kjøkken fra Designa og 3 soverom. Det er en romslig åpen løsning mellom stue og kjøkken. Overflater er malt i delikate farger. Videre har en god lagring i bod både inne og utendørs. Boligen har både garasje og carport, som knytter baksiden og forsiden av boligen sammen med praktisk gjennomgang via bod.

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	55
Egenerklæring .....	72
Energiattest .....	76
Nabolagsprofil .....	82
Budskjema .....	114

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 118 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 141 m<sup>2</sup>

TBA: 40 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue/kjøkken, bod.

BRA-e: 23 m<sup>2</sup> Garasje og bod.

#### 2. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Soverom med garderobe, bod, gang, bad, soverom 2, soverom 3.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

40 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5791.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med bl. a. asfaltert vei og lekeplass.

Asfaltert gårdsrom, plen like utenfor, samt terrasser er seksjoner som tilleggsdel for seksjonen.

Arealet er hentet fra matrikkelkart og -rapport mottatt fra Karmøy kommune.

### **Beliggenhet**

Herlig beliggenhet på populære Vormedal. Perfekt område for deg som ønsker nærhet til alt en skulle ønske i en hektisk hverdag. Her bor en i et flott bomiljø med blandet bebyggelse. Eneboliger, rekkehus og leiligheter. Perfekt for småbarnsforeldre som ønsker å bosette seg i et trygt område, men også for dem som ønsker en roligere tilværelse utenfor bykjernen.

Det er kort vei til Mykje barneskole, Vormedal ungdomsskole i tillegg til et rikt utvalg med barnehager. I området finner en også mange flotte rekreasjonsområder, herunder blant annet Vormedalsvatnet, dagsturhytta på Tuastad, Moksheimstien mm.

På Vormedal finner du Trimeriet treningssenter, Kiwi dagligvarebutikk og lokal frisør. Det er også kort vei inn til Oasen storsenter som har alt en skulle ha behov for, blant annet Vinmonopol, apotek, Meny og mye annet.

### **Adkomst**

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Skolekrets**

Ta kontakt med Karmøy kommune for mer informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Schive Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

Gulv på grunn er antatt utført av betong.. Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Taket er teknet takbelegg av plast eller gummi (takfolie).

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Observerte skjeggkre et par år etter at vi flyttet inn, vi fikk kjapt inn en

Skadekonsulent - Biolog/Fagspesialist fra Norsk Hussopp Forsikring og problemet ble løst. Har aldri sett skjeggkre igjen etter behandlingen de utførte.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bygget rekkverk på terrassen selv på begge sider av boligen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsrapport utført desember 2024 av Schive Takst ved Odd Schive Kiperberg.

Selger har takket ja til å tegne boligselgerforsikring.

### **Innhold**

Boligen inneholder følgende:

Etasje 1 - Entré, bad, stue/kjøkken, bod.

Etasje 2 - Soverom med garderobe, bod, gang, bad, soverom 2, soverom 3.

### **Standard**

1. etasje:

Koselig entré med muligheter for klesoppheng og oppbevaring av skotøy.

Lekkert bad med fliselagt gulv. Regnfallsdusj med foldbare dører. Vegghengt toalett, servant med skuffeseksjon og delikat speil med lys i.

Romslig og åpen stue/stue/kjøkken-løsning med velholdte overflater i pene farger. Delikat innredet kjøkken med integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og ventilator. Det er rikelig med skap- og benkeplass samt en romslig sone for spisebord.

Det er også en praktisk bod i første etasje som det er etablert opplegg til vaskemaskin.

2. etasje:

Lekkert bad med fliselagt gulv. Her er det innredet med badekar, stor servant med skuffeseksjon og delikat speil med lys i. Det er vegghengt toalett.

I 2. etasje finner en boligens soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse. Her har en både et romslig walk-in-closet samt en bod. Videre er det to soverom av god størrelse som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Boligen har både garasje og carport utendørs, samt bod.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Nedløp og beslag: Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Sluk, membran og tettesjikt bad 1. etasje: Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm. Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.
- Sluk, membran og tettesjikt bad 2. etasje: Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm. Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

Forhold som har fått TG3:

- Ventilasjon bod/vaskerom: Rommet har ingen ventilasjon.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Lampe i spisestue medfølger ikke handelen.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Samtlige integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen er tilknyttet Altibox og betales gjennom felleskostnader i velforeningen.

### **Parkering**

Boligen har både garasje og carport. Ellers biloppstillingsplass på egen eiendom.

### **Forsikringsselskap**

Ikke felles husforsikring.

## **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming - panelovner. Varmekabler i gulv på begge badrom samt i entré.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Rød

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 690 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 15 625

### **Kommunale avgifter år**

2023



### **Info kommunale avgifter**

Herav:

Avløp: Kr. 6 033,-

Eiendomsskatt: Kr. 3 350,-

Renovasjon: Kr. 2 875,-

Vann: Kr. 3 367,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Formuesverdi primær**

Kr 879 643

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 518 572

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## **Boenheten**

**Eierbrøk**

114/2201

### **Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene inkluderer grunnpakke fra Altibox (tv/internett) og felles gatebelysning.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 850

**Andel fellesformue**

Kr 1 250

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Mykjetunet Boligsameiet

**Organisasjonsnummer**

923184023

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjenning**

I følge mottatte sameieopplysninger kreves det godkjenning av ny eier.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ved endring av altan eller fjerning av hage/parkeringsplass, høye levegger o.l., skal det søkes og bli godkjent av styret.

**Dyrehold**

Ordinært dyrehold er tillatt.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Richard Jacobsen

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 119, bruksnummer 645, seksjonsnummer 7 i Karmøy kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1149/119/645/7:

11.08.1947 - Dokumentnr: 1915 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1947 - Dokumentnr: 1915 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1950 - Dokumentnr: 3163 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:42

Overført fra: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1950 - Dokumentnr: 3163 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1966 - Dokumentnr: 4470 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:219

Overført fra: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1988 - Dokumentnr: 5375 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:357

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1993 - Dokumentnr: 675 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om opparbeidelse av veg.

Overført fra: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes beskrivelse: Eier av bnr 518 har veirett frem til sin eiendom

08.11.2005 - Dokumentnr: 9950 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:518

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes beskrivelse: Eier av bnr 519 har veirett frem til sin eiendom.

27.12.2005 - Dokumentnr: 11596 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:519

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes beskrivelse: Eier av bnr 134 har veirett frem til sin eiendom.

10.07.2008 - Dokumentnr: 571311 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:123 Bnr:134

Med flere bestemmelser

Rettet ihht. tgl. loven § 18, da det ligger ulike begrensninger i dokumentet er det i tillegg til vegretten registrert tilleggstekst om flere bestemmelser, 27.10.08. JCL.

Overført fra: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes beskrivelse: Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde vann/kloakkledninger som strekker seg over eiendommen.

10.07.2008 - Dokumentnr: 571311 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:1149 Gnr:123 Bnr:134

Overført fra: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes beskrivelse: Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde vann/kloakkledninger som strekker seg over eiendommen.

14.12.2018 - Dokumentnr: 1691348 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Karmøy Kommune

Org.nr: 940 791 901

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:1149 Gnr:119 Bnr:645

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglernes beskrivelse: Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde vann/kloakkledninger som strekker seg over eiendommen.

21.01.2019 - Dokumentnr: 83529 - 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

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2018 - Dokumentnr: 1730187 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:  
Snr: 7  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 114/2201

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg - 8 boliger i rekke med bod/carport, datert 03.06.2019.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

03.06.2019.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, samt vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Ved evt. utleie må huseier forholde seg til sameiet vedr. betaling av fellesutgifter.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 690 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

93 600 (Omkostninger totalt)

104 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 783 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 794 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 796 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 93 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.



**Meglerns vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget til 0,7% av salgspris.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 7 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger

Kr. 240,- Grunnboks/tinglyste bestemmelser

Kr. 500,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 80 830,-. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

**Ansvarlig megler**

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117

5527 Haugesund

**Salgsoppgavedato**

05.01.2025





















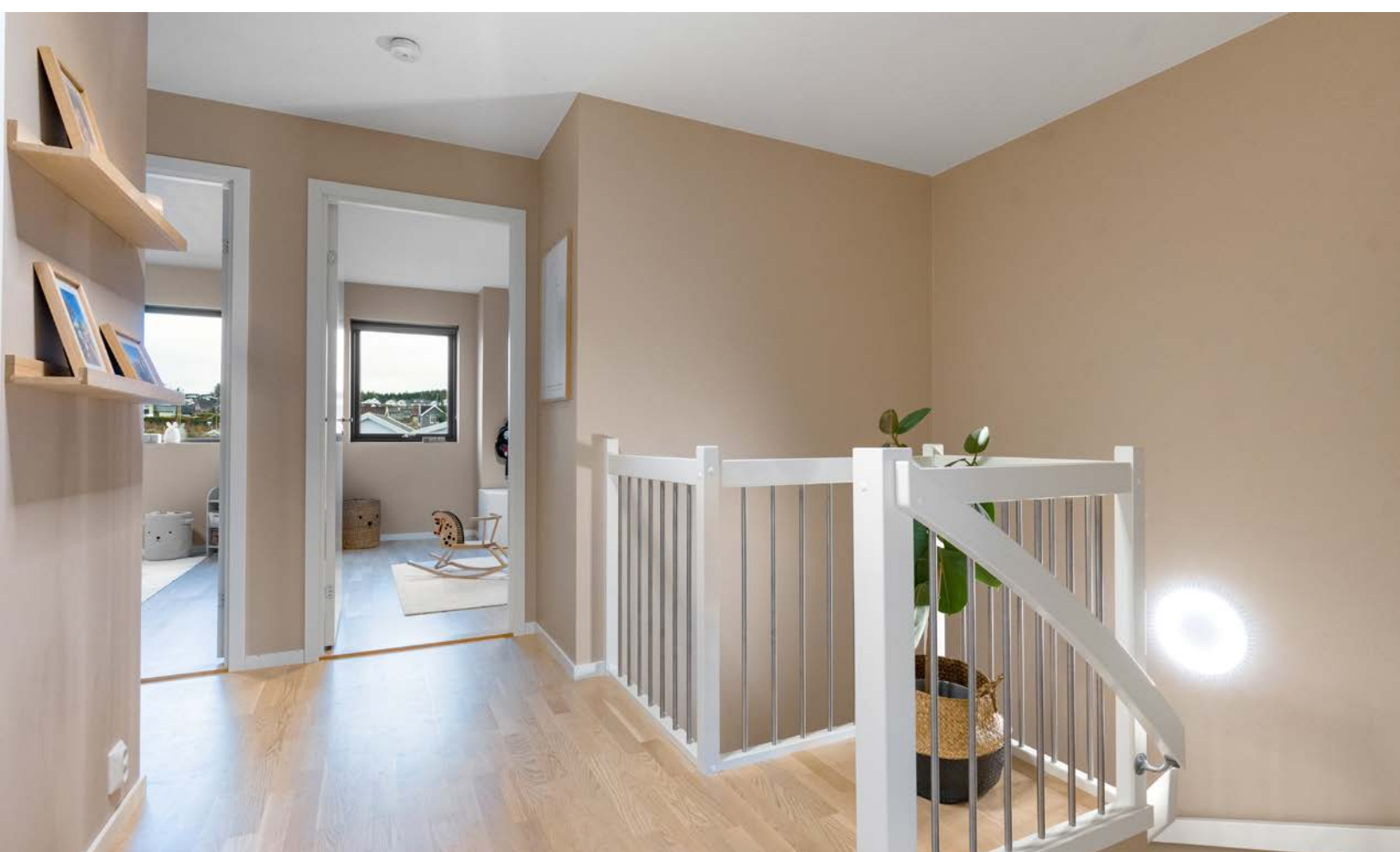










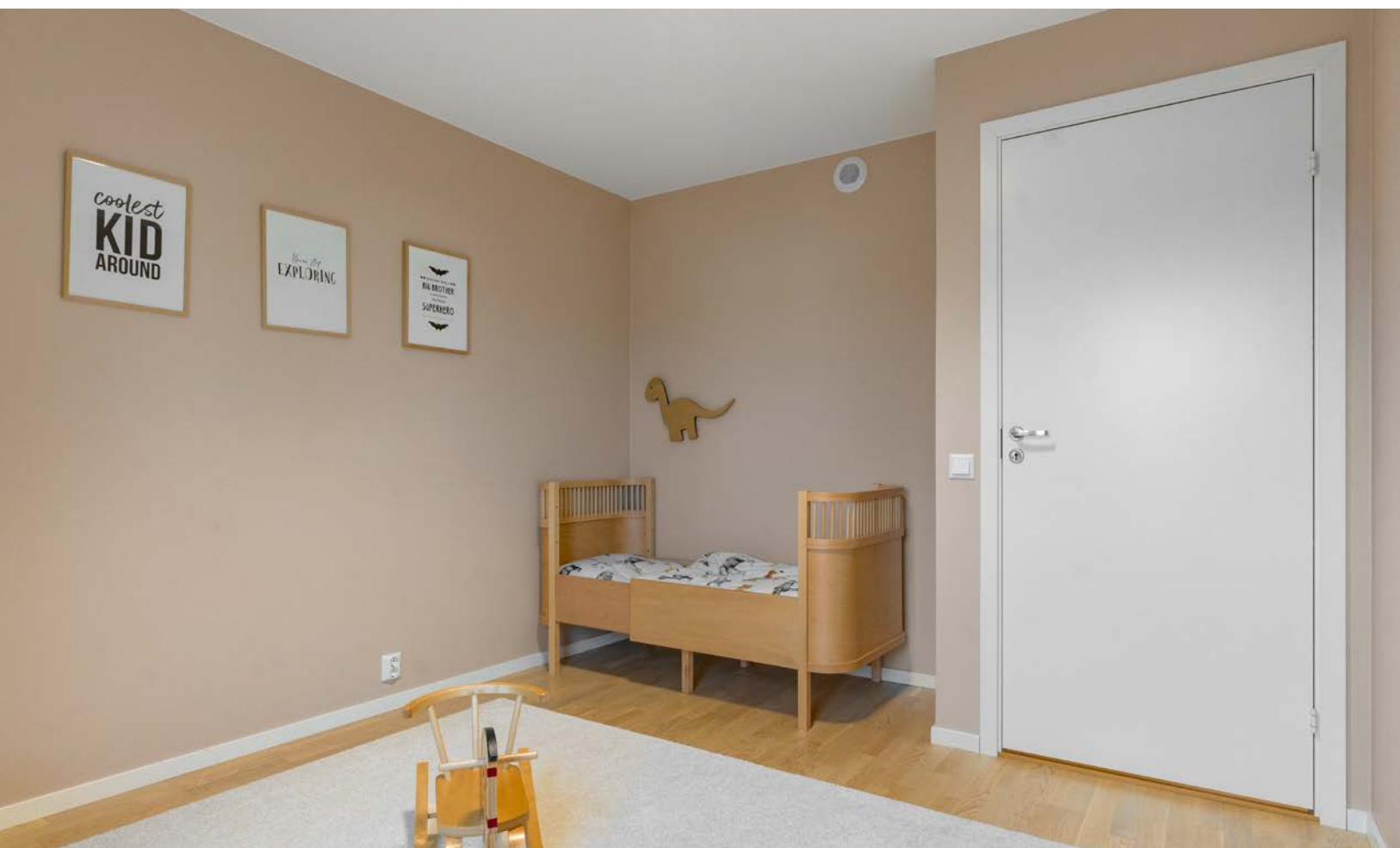
















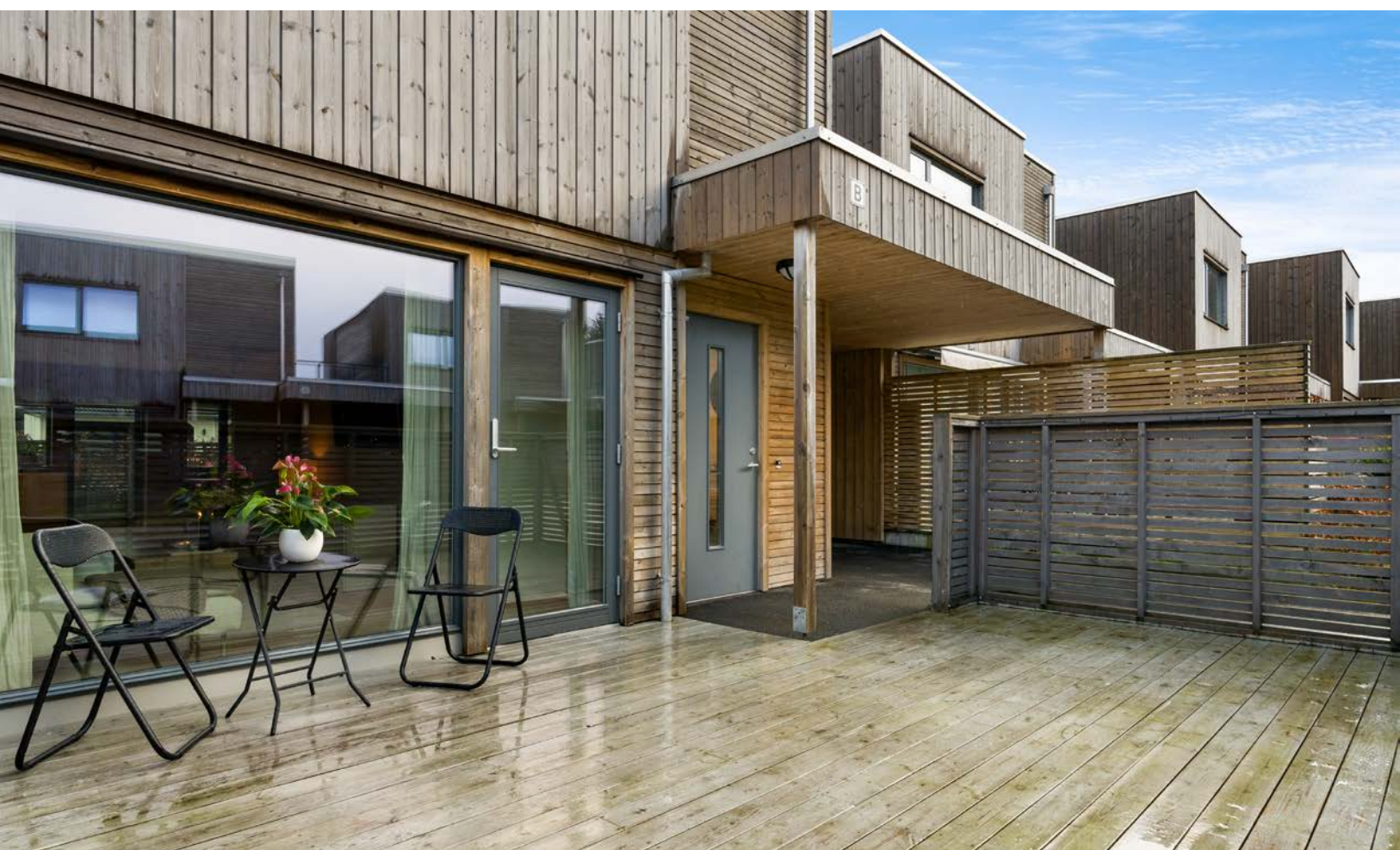




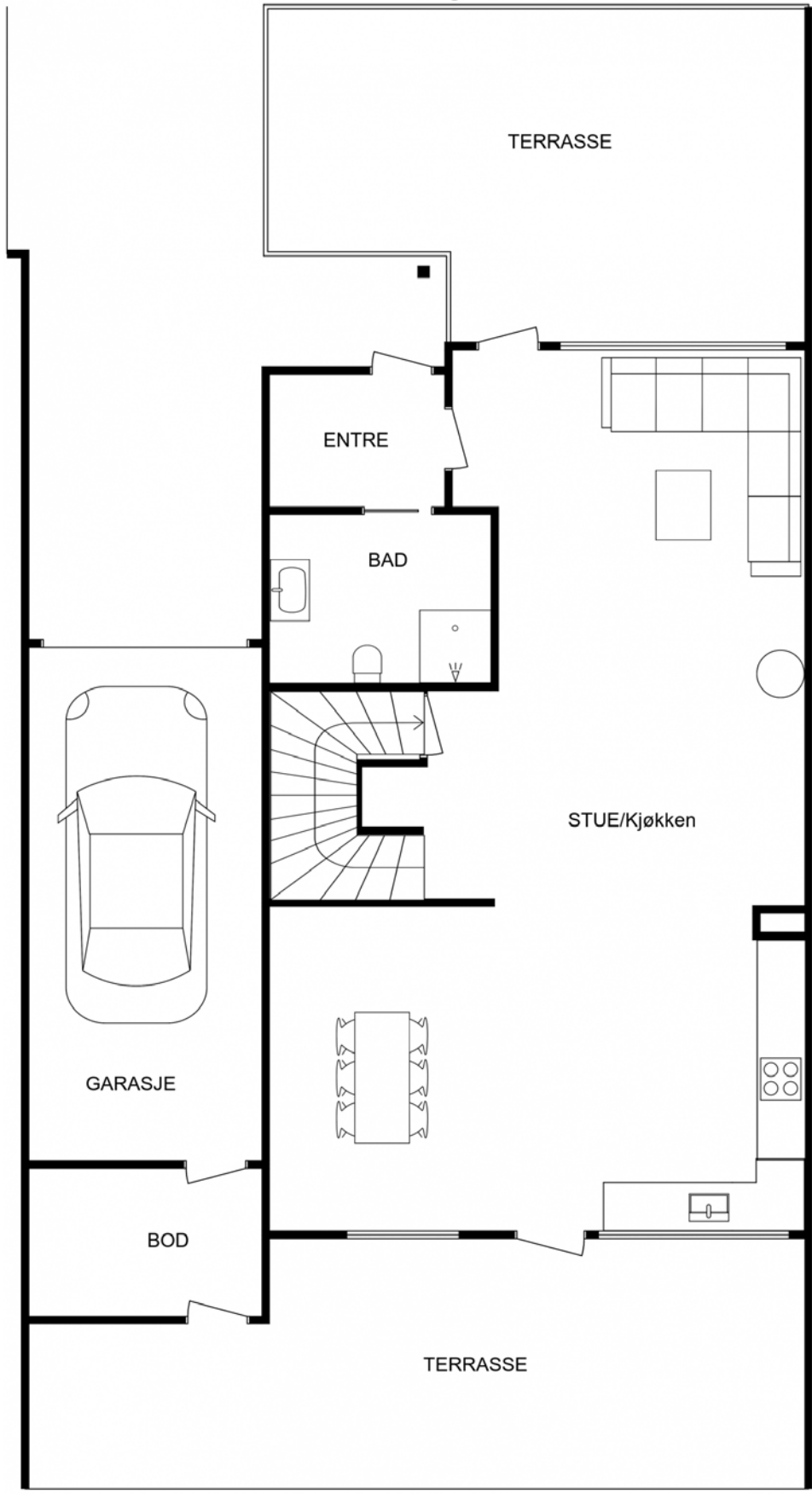




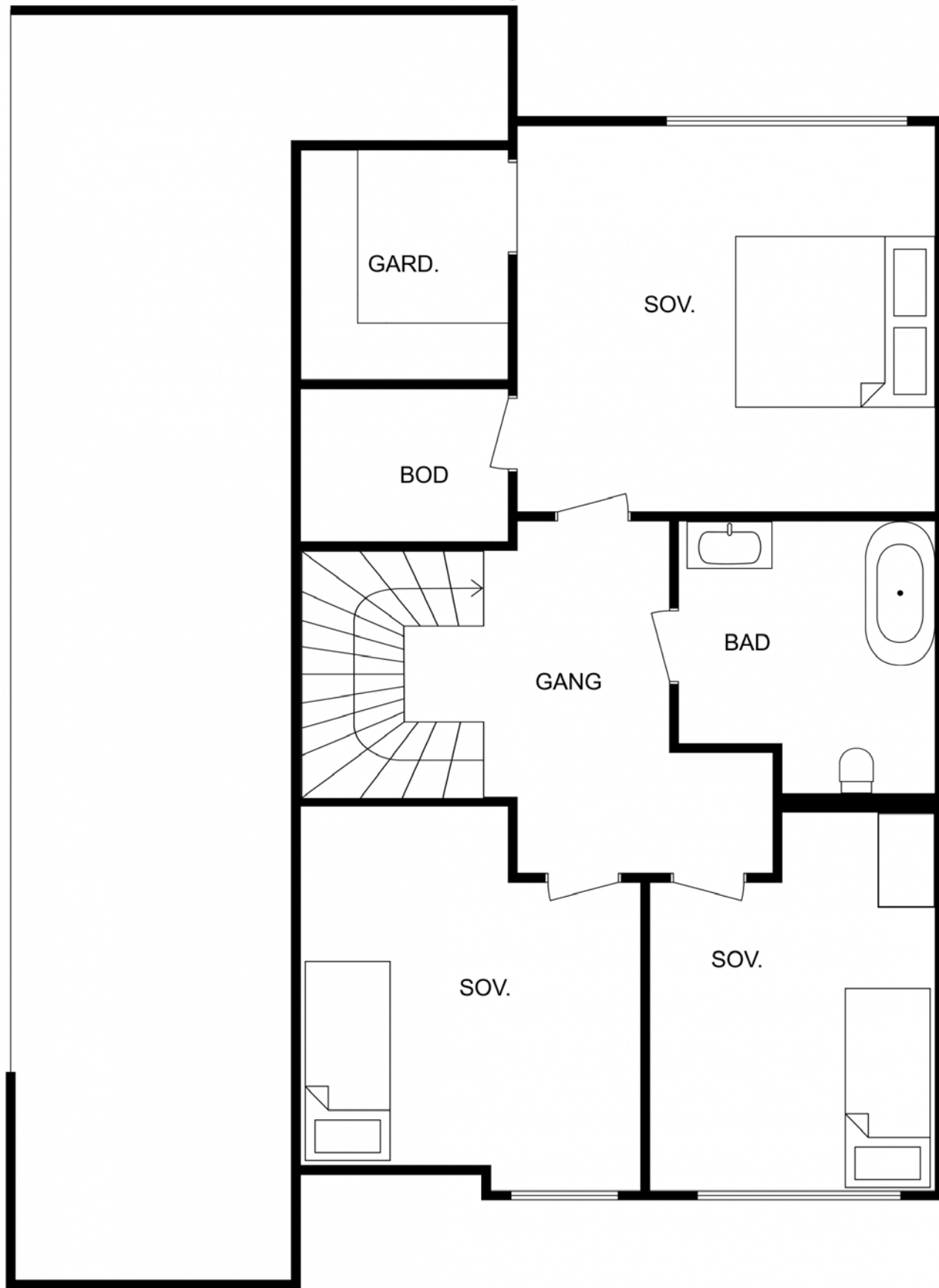








MS



















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Krossnesvegen 46 B, 5545 VORMEDAL

🏠 KARMØY kommune

# gnr. 119, bnr. 645, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m<sup>2</sup> BRA-i: 118 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 13.12.2024

Oppdragsnr.: 20763-3000

Referansenummer: ON4144

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilbyr energimerking av næringsbygg mm. [www.Takst2.com](http://www.Takst2.com)

### Rapportansvarlig

Odd Schive Kiperberg  
Uavhengig Takstingeniør  
schive@takst2.com  
476 39 549



ENERGIMERKING  
BYGG





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

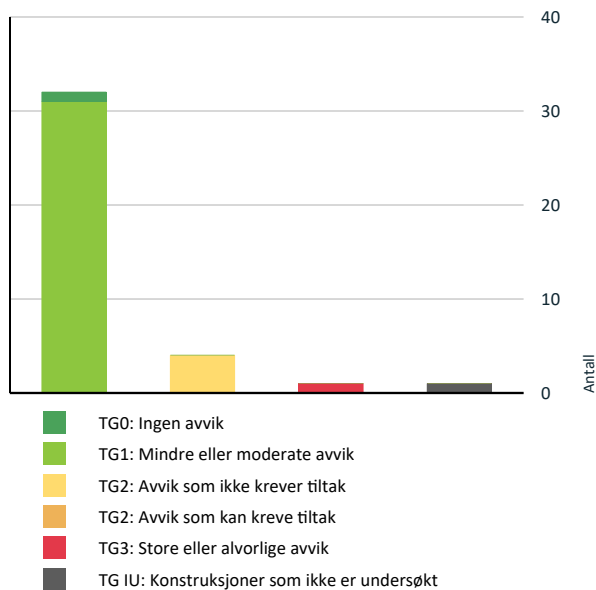
## Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

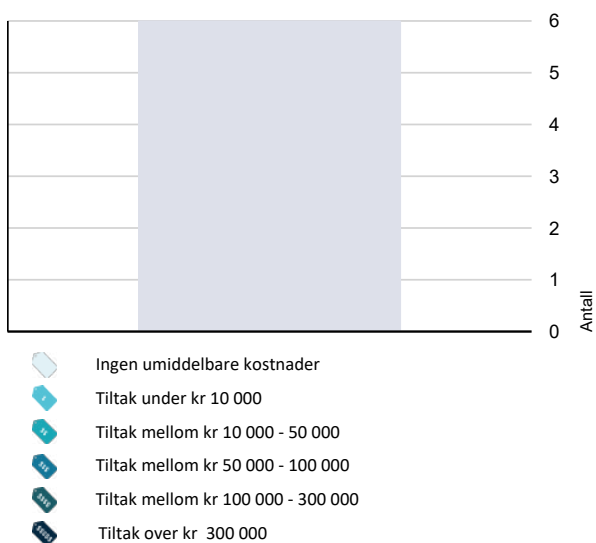
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom / teknisk rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
Byggeår bekreftet fra eiendomsverdi  
(kilde ikke oppgitt)

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er teknet takbelegg av plast eller gummi (takfolie). Tekkingen er besikket fra terrasser og ved lett bruk av drone, men er begrenset tilgjengelig for kontroll pga. snø.

Fall ikke kontrollert. TG1 pga. alder (bygningdelen er skjult av snø).

Normal levetid for takfolie er ca. 25 år



### TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp av metall. Beslag av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Skjøting av parapet beslag er utført med overlappsskjøt og fraviker anbefalt metode.

Det er heller ikke benyttet beslag på vannbrett over/under vindu som generelt er anbefalt metode.

#### Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.

Overlappsskjøt gir dårlig sikkerhet mot vanninntrengning og bør derfor brukes på vertikale beslag eller beslagsdeler. Overlappsskjøt kan også brukes i fallretningen på vannrett underlag med godt fall.

Det er flere metoder for skjøting av beslag, men i dette tilfelle er det normalt anbefalt med falsing, som er en av hovedmetode for skjøting av beslag av metall (sett bort i fra bly).

Svak / manglende totrinns tetting vil øke sannsynligheten for vanninntrengning

(SINTEF Byggforsk. Beslag - figursamling for byggeplass - 2019)

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

# Tilstandsrapport

Tilfredsstillende lufting og drenering av kledningen kan ikke påvises iht. anbefaling i byggforsk. Det er manglende/svak åpning for lufting og drenering i overkant av vinduer/dører, samt ved karnapp.

"Man må sørge for at veggkledningen blir ventilert over vinduet og at dekkbordene ikke hindrer luftingen. Under vinduet kan luftingen skje sideveis, men ved lange vindusbånd må man også ha lufteåpning under vannbrettet."

"Vann som renner ned på baksiden av den utvendige kledningen og på vindsperra, må ledes ut på et beslag over vinduet." (523.701 Innsetting av vindu i vegger av bindingsverk 2018).

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det er på befaring ikke funnet vesentlige symptom på svekkelse, slik ingen strakstiltak ansees nødvendig.

Svak/manglende lufting og drenering kan medføre tregere uttørking av treverk og forkortet levetid. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



#### TG 10 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Flat takkonstruksjon i antatt trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### TG 1 Dører

Ytterdører i tre.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser på grunn

### INNSENDIG

#### TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Boligen har overflater av normal kvalitet ift. byggeår.  
Tilgjengelige overflater vurderes generelt hele og uten vesentlig slitasje/skader.  
Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Skruerull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.  
Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken.  
Det måles ca. 3 mm skeivhet gjennom hele rommet i entre.  
Det måles ca. 4 mm skeivhet gjennom hele rommet på hovedsoverom.  
Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet på barnerom tilstøtende bad (her er det mindre gliper under gulvlist).

Det er ved stikktakninger ikke målt skjevheter gjennom hele rommet på over 15 mm som evt. ville blitt vurdert som vesentlig og gitt TG2 iht. NS 3600.

Målinger er utført med stikktakninger og er begrenset kontrollert.  
Ytterligere skjevheter kan ikke utelukkes.

## Radon

Boligen er antatt bygget etter TEK10 eller senere forskrift, som medfører at det er krav til at boligen skal ha radonsperre mot grunnen, om det ikke kan dokumenteres at dette er unødvendig.  
Ferdigattest foreligger, som skulle tilsa dette er utført.

## TO 1 Innvendige trapper

Tretrapp

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon/ferdigattest.

### ETASJE 1 > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt strie. Taket er malt.

### ETASJE 1 > BAD

#### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### ETASJE 1 > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Flik av mansjett/banemembran synlig under klemring i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm.  
Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke påvist unormal svekkelse, men fraværende dokumentasjon medfører økt risiko for manglende produktsamsvar mm. som kan gi redusert levetid, svekket lekkasjesikkerhet og/eller behov for generell oppgradering.

#### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ETASJE 1 > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett (drenering og synliggjøring til sluk vaskerom), dusjhjørne og servant med møbel.

### ETASJE 1 > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### ETASJE 1 > BAD

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking utført fra vaskerom tilstøtende våtsone dusj. Det er tørt.

### ETASJE 1 > VASKEROM / TEKNISK ROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon/ferdigattest.

# Tilstandsrapport

## ETASJE 1 > VASKEROM / TEKNISK ROM

### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Himling består av underside trapp.

## ETASJE 1 > VASKEROM / TEKNISK ROM

### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er fall på gulvet, men det mangler en vegg i bakkant mot trapp, som kan være en svakhet om det skulle hoppe av en slange e.l. fra vaskemaskin med dagens plassering av bereder, selv om dette ikke nødvendigvis er brudd på noe forskrift.

Opprinnelig er rommet trolig en enklere bod eller teknisk rom som er omgjort til vaskerom.

## ETASJE 1 > VASKEROM / TEKNISK ROM

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## ETASJE 1 > VASKEROM / TEKNISK ROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE 1 > VASKEROM / TEKNISK ROM

### TO 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Det er ikke særskilt tilhørende ventilasjon på dette "vaskerommet" som fremstår mer som en bod med vaskemaskin.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Andre tiltak:

Eier med familie opplyser vaskerommet har fungert greit, men dør står gjerne litt på gløtt. Basert på dette, samt at det ikke er funnet negative symptomer på manglende ventilering er det ikke sikkert det er nødvendig med noen tiltak.

Videre opplyser eier at det er mulig å sette vaskemaskin også på badet nede om ønskelig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE 1 > VASKEROM / TEKNISK ROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking tatt ifm. hulltaking bad. Det er tørt.

## ETASJE 2 > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon/ferdigattest.

## ETASJE 2 > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

## ETASJE 2 > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er tilnærmet flatt gulv utenfor dusjgrube. Det observeres noe lokal fall i grube.

## ETASJE 2 > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Flick av mansjett eller banemembran synlig under klemring.

Ferdigattest legges til grunn for god faglig utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm. Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke påvist unormal svekkelse, men fraværende dokumentasjon medfører økt risiko for manglende produktsamsvar mm. som kan gi redusert levetid, svekket lekkasjesikkerhet og/eller behov for generell oppgradering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE 2 > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med møbel, dusjkabinett, badekar med dusj og toalett.

## ETASJE 2 > BAD

### TO 1 Ventilasjon



# Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE 2 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført fra soverom tilstøtende våtsone dusj. Det er tørt.

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrerte og frittstående hvitevarer.  
Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper observert.

### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannrør av plast (rør-i-rør system).  
Stoppekran lokalisert under fordelerskap på vaskerom.  
Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.

### Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.  
Evt. stakeluke er ikke kjent.  
Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

### Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

FLEXIT (leverandør av balansert ventilasjonsanlegg) opplyser at forventet levetid er ca. 15-20 år på slike anlegg.  
Avtrekk fra våtrom var fungerende på befaring. Anleggets tilstand og effekt er ikke ytterligere vurdert.  
Balansert ventilasjonsanlegg kan kreve service og filterbytte.

### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Elektrisk anlegg

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Elektrisk anlegg fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Selv om anlegget er under 20 år og det ikke funnet åpenbare avvik eller feil, anbefales det likevel generelt en kontroll av anlegget. Elkontroll av bolig kan i mange tilfeller gi billigere forsikring. Normal kontrollfrekvens er hvert femte år

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er gulv på grunn. Boligen er trolig oppført på drenerende masser iht. byggeårets forskrift og krav.

Tilstandsgrad pga. alder.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Golv på grunnen.

## Terrengforhold

Terrasser og snø gjør at terrenget ikke er fullstendig mulig å kontrollere. Terrenget ser forholdsvis flatt ut.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

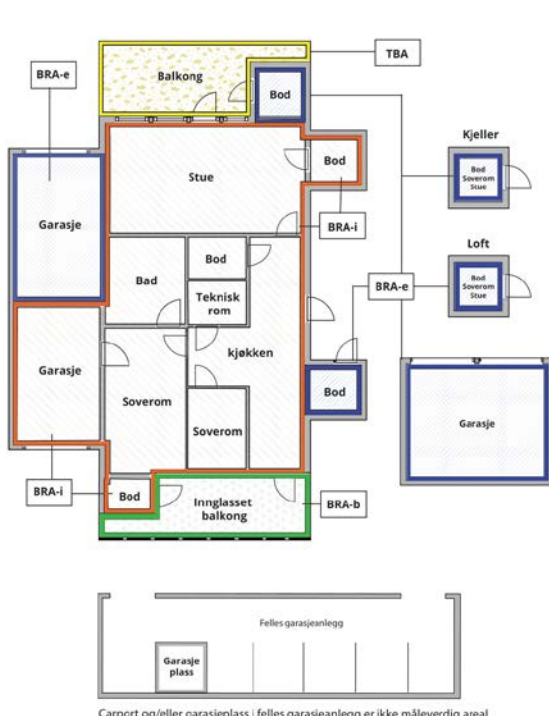
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## 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.

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	58	23		81	40
Etasje 2	60			60	
<b>SUM</b>	<b>118</b>	<b>23</b>			<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>141</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Vaskerom / teknisk rom	Garasje , Bod	
Etasje 2	Soverom med garderobe, Bod , Gang , Bad , Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

\*\*\* Sjekke at det er montert port.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmeidler.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk 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:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Rekkehus	116	26

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Odd Schive Kiperberg Thorleif Reinertsen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	119	645		7	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Krossnesvegen 46 B

#### Hjemmelshaver

Fredriksen Majlinda Østensvik, Reinertsen  
Thorleif

### Eiendomsopplysninger

#### Om tomten

Rapporten omhandler ikke eiendomsgrenser, plassering av bygg og annen matrikkel-data (veirett, regulering mm.)

Interesserte anbefales å gjøre nærmere undersøkelser rundt nevnte forhold, samt kontrollere eiendommen oppimot evt. risikoområde iht. kommunedelplan, NVE fare- og aktsomhetsområder o.l.

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 290 000	2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## 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/ON4144>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Haugesund	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1509240007	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Majlinda Østensvik Fredriksen	Thorleif Reinertsen
<b>Gateadresse</b>	
Krossnesvegen 46B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
VORMEDAL	5545
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1509240007

## 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Observerte skjeggkre et par år etter at vi flyttet inn, vi fikk kjøpt inn en Skadekonsulent - Biolog/Fagspesialist fra Norsk Hussopp Forsikring og problemet ble løst. Har aldri sett skjeggkre igjen etter behandlingen de utførte.

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, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget rekkverk på terrassen selv på begge sider av boligen.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport utført desember 2023 av Schive Takst ved Odd Schive Kiperberg.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1509240007

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

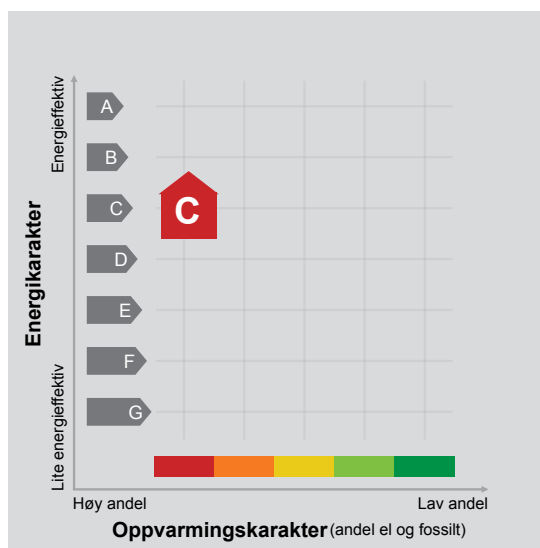
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509240007

# ENERGIATTEST

Adresse	Krossnesvegen 46B
Postnummer	5545
Sted	VORMEDAL
Kommunenavn	Karmøy
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	645
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300576265
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-61465
Dato	18.12.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

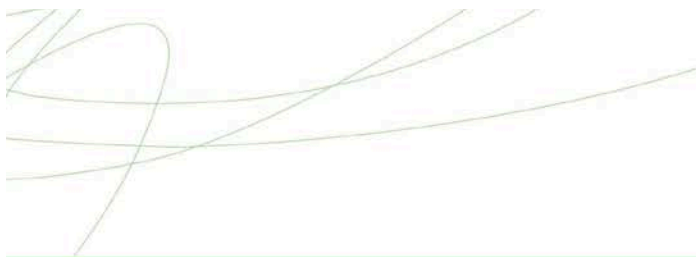
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

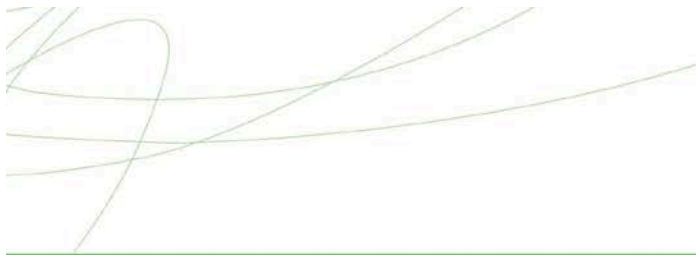
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	2019
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	141
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Annen/Ukjent ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak utendørs



**Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

**Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

**Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Nabolagsprofil

Krossnesvegen 46B - Nabolaget Trevarden/Vormedal sør - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Lyngåsvegen Linje 226	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Haugesund Karmøy	17 min 🚗
✈️ Stavanger Sola	1 t 54 min 🚗

## Skoler

Mykje skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 371 elever, 14 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	12 min 🚶 7 km
Haugaland videregående skole 815 elever	13 min 🚶 7.8 km

«Fin blanding av godt etablert bebyggelse og nybygg. Eneboliger med hager og god plass rundt seg.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

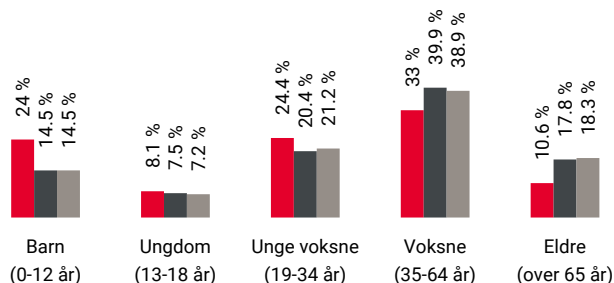
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trevarden/Vormedal sør	1 710	652
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Mykje barnehage	8 min 🚶
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal ... 88 barn	9 min 🚶 0.7 km
Vormedal barnehage (0-5 år) 107 barn	12 min 🚶 0.9 km

## Dagligvare

Kiwi Vormedal PostNord	9 min 🚶 0.7 km
Coop Extra Moksheim Post i butikk, PostNord	26 min 🚶 1.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Støynivået

Lite støynivå 96/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Trafikk

Lite trafikk 90/100

## Sport

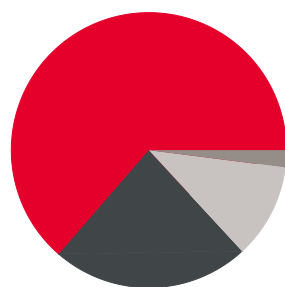
⚽ Mykjefeltet Balløkke 11 min 🚶  
Ballspill 0.8 km

⚽ Mykje flerbrukshall 12 min 🚶  
Aktivitetshall 1 km

🚴 Vormedal Trimclub 6 min 🚶

🚴 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.O... 7 min 🚶

## Boligmasse



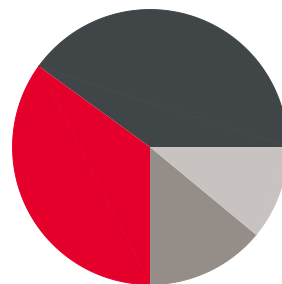
■ 63% enebolig  
■ 23% rekkehus  
■ 2% blokk  
■ 11% annet

## Varer/Tjenester

📦 Oasen Storsenter 7 min 🚶

📦 Boots apotek Havfruen 7 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder  
■ 40% 6-12 år  
■ 14% 13-15 år  
■ 11% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

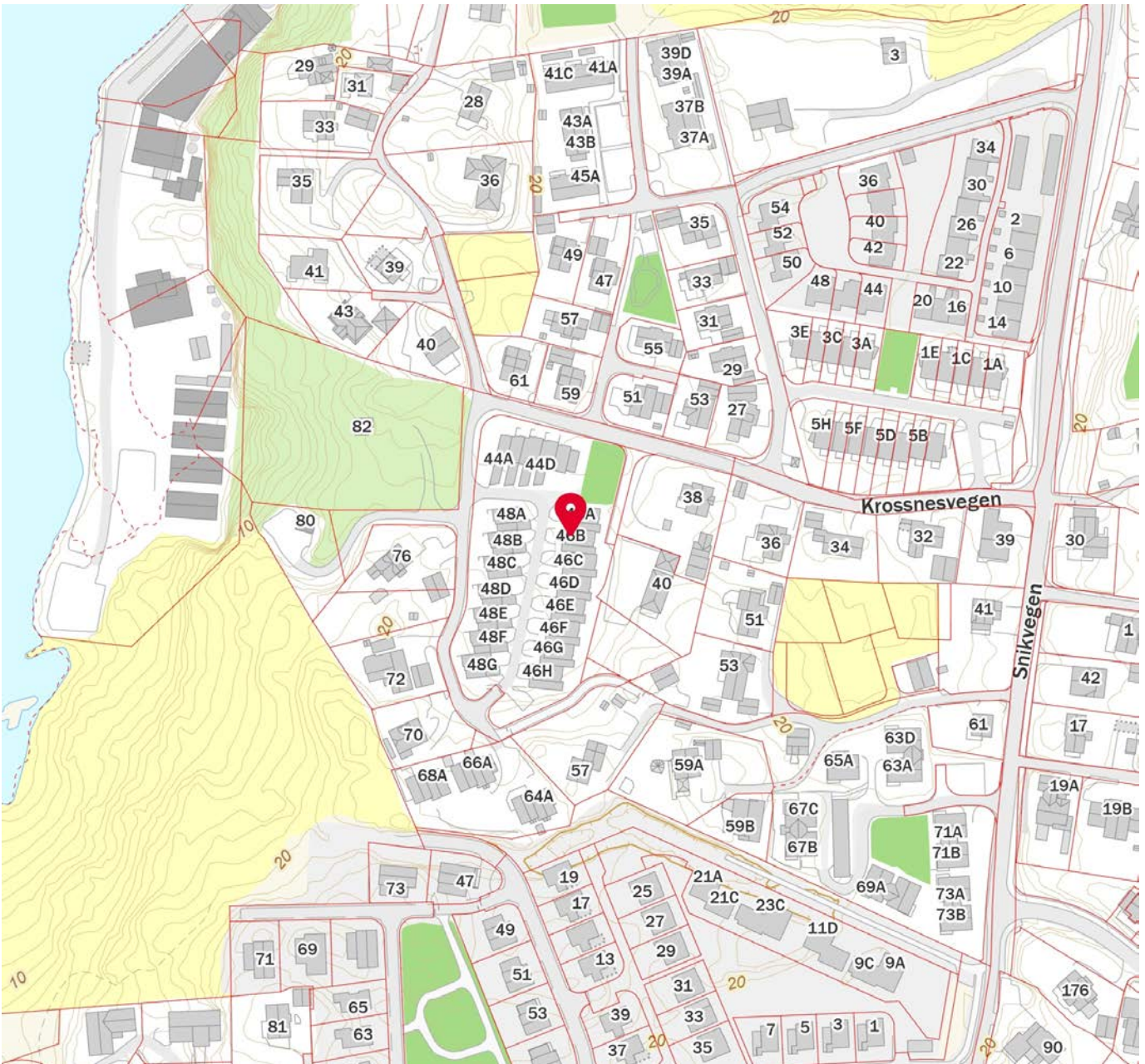



0% 45%

■ Trevarden/Vormedal sør  
■ Haugesund  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Planbestemmelser

## 5067 - MYKJETUNET - 119/118

Arkivsak: 14/4154  
Arkivkode: PLANR 5067  
Sakstittel: DETALJREGULERINGSPLAN FOR MYKJETUNET - 119/118

*Godkjent i Karmøy kommunestyre 2.5.2016*

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på detaljplankartet er vist med planavgrensning.

Området reguleres til følgende formål:

- I. Bebyggelse og anlegg**
  - a. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
  - b. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
  - c. Renovasjonsanlegg
  - d. Lekeplass
  
- II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
  - a. Kjøreveg
  - b. Gatetun
  - c. Gang-/sykkelveg
  
- III. Hensynssone**
  - a. Sikringsone - frisikt
  - b. Infrastruktursone – Krav vedrørende infrastruktur
  
- IV. Rekkefølgebestemmelser**

## **I. Bebyggelse og anlegg**

### **a. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse**

- §1. Innenfor område BK1 – BK3 skal det oppføres konsentrert småhus i form av rekkehus eller kjedehus.
- §2. Tillatt maks gesimshøyde er 7,0 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygning (her vurdert rekkehus for rekkehus).
- §3. Maks. bebyggt areal inkl. garasje/carport og frittstående parkering.
- BYA BK1 = 55 %  
BYA BK2 og BK3 = 65%
- §4. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense. Bebyggelsens utforming og plassering skal fastsettes i situasjonsplan som vedlegges byggesøknad
- §5. For hver boenhet skal det anlegges 2,0 biloppstillingsplasser. Hvorav en plass kan være i carport/garasje. Ved hver boenhet skal det avsettes areal for sykkelparkering. Carport/garasje skal tilrettelegges for el-bil.
- §6. Det skal etableres min. 30 kvm privat uteoppholdsareal ved hver boenhet, hvorav min. 8 kvm skal være i form av skjermet terrasse/balkong/hage.
- §7. Den nye bebyggelsen skal ha god estetisk uttrykksform, i forhold til volumoppbygging og materialbruk.

### **b. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse**

- §8. Innenfor område FS skal det oppføres frittstående småhus.

### **c. Renovasjonsanlegg**

- §9. Innenfor område R1 – R2 skal det oppføres renovasjonsanlegg for oppstilling av renovasjonsdunker.
- §10. Renovasjonsplassene er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK3 og skal eies og vedlikeholdes av disse.

#### **d. Lekeplass**

- §11. Innenfor område LEK1 – LEK2 skal det etableres nærlekeplass med parkmessig oppholdsareal.
- §12. Nærlekeplassene er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK3 og skal eies og vedlikeholdes av disse.
- §13. Nærlekeplassene skal sikres med gjerde.
- §14. De to nærlekeplassene kan med fordel innredes med forskjellig type utstyr.

## **II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### **a. Kjøreveg**

- §15. Innenfor område skal det etableres kjøreveg.
- §16. Kjøreveg KV 2-3 er offentlig.  
Kjøreveg KV 1 er felles for g.nr. 119 b.nr. 357 og b.nr. 374.

#### **b. Gatetun**

- §17. Innenfor område GT1 skal det etableres gatetun som skal fungere som adkomst og snuareal for boliger i BK1 – BK3.
- §18. Gatetun er felles for rettighetshaverne i BK1 – BK3 og skal eies og vedlikeholdes av disse.

#### **c. Gang- og sykkelvei**

- §19. Innenfor området skal det etableres gang- og sykkelveg.
- §20. Gang- og sykkelveg er offentlig.

### III. Hensynssone

#### a. Sikringsone - frisikt

- §21. Frisiktsone skal opparbeides. Det skal til enhver tid opprettholdes frisikt i sonene i 0,5 m høyde over tilstøtende vegs planum.

#### b. Infrastruktursone – krav vedrørende infrastruktur

- §22. Eksisterende ledningstraser i hensynssone H410\_1 skal ivaretas i byggeperioden.

### IV. Rekkefølgebestemmelser

- §23. Kommunaltekniske anlegg som veg, VA og lek skal utformes iht. kommunalteknisk norm og opparbeides iht. teknisk plan som er godkjent av Karmøy kommune.

Langs planområdets vestre side, i Krossnesvegen (vist som VEG E i "543 - Reguleringsplan for Vestre Mykje"), skal det etableres gatebelysning.

Utenfor planens avgrensning, over g.nr. 119 b.nr. 123, skal det etableres forbindelse mellom GS1 og kjørevegen før brukstillatelse/ferdigattest kan gis.

- §24. Lekeplass LEK1 – LEK2 skal innredes iht. kommunalteknisk norm og opparbeides iht. detaljert situasjonsplan M 1:200 som er godkjent av Karmøy kommune før brukstillatelse/ferdigattest kan gis.
- §25. KV3 og GS1 skal opparbeids og ferdigstille iht. plan før brukstillatelse/ferdigattest kan gis.





Karmøy kommune

## Ledningskart

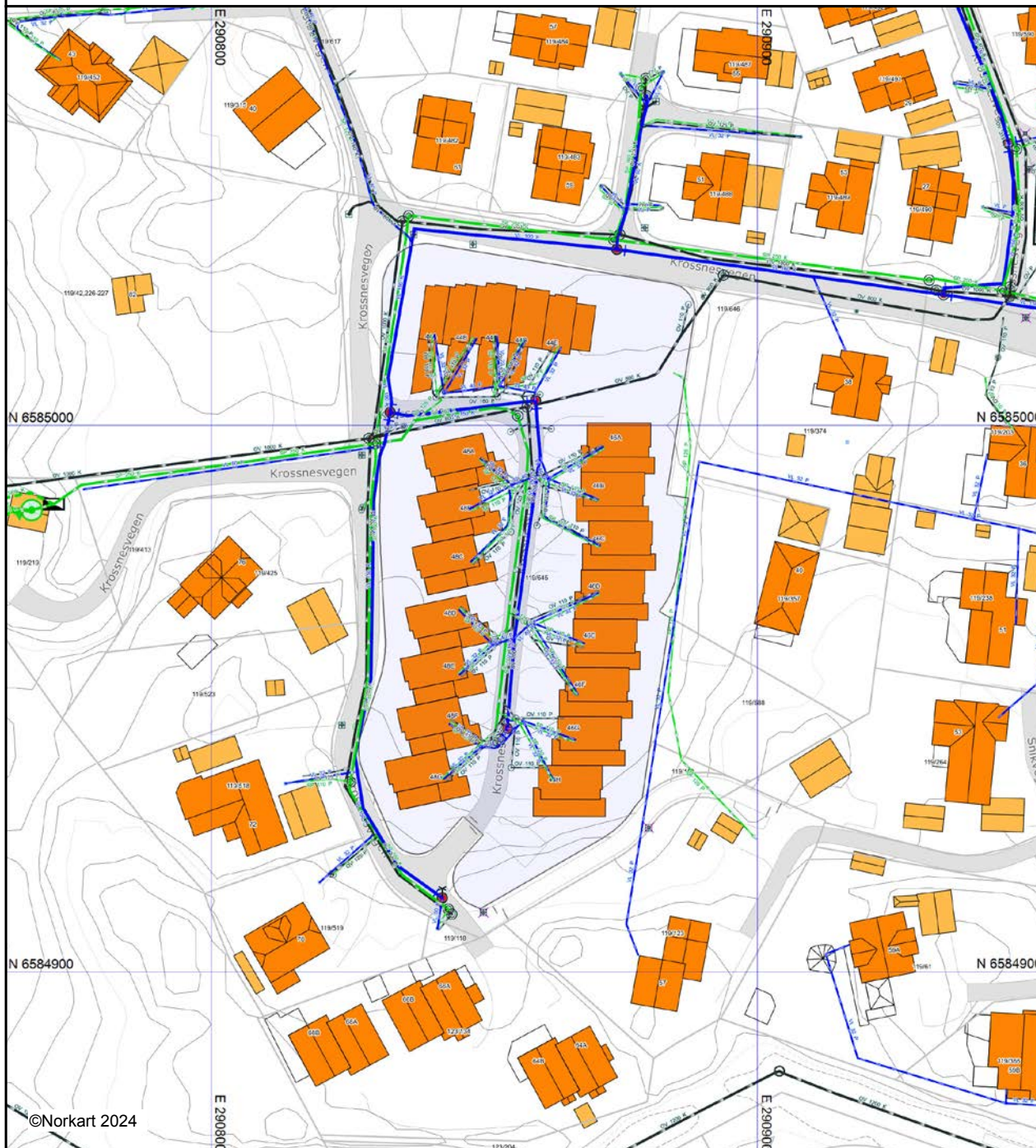
Eiendom: 119/645/0/7  
Adresse: Krossnesvegen 46B  
Utskriftsdato: 13.12.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

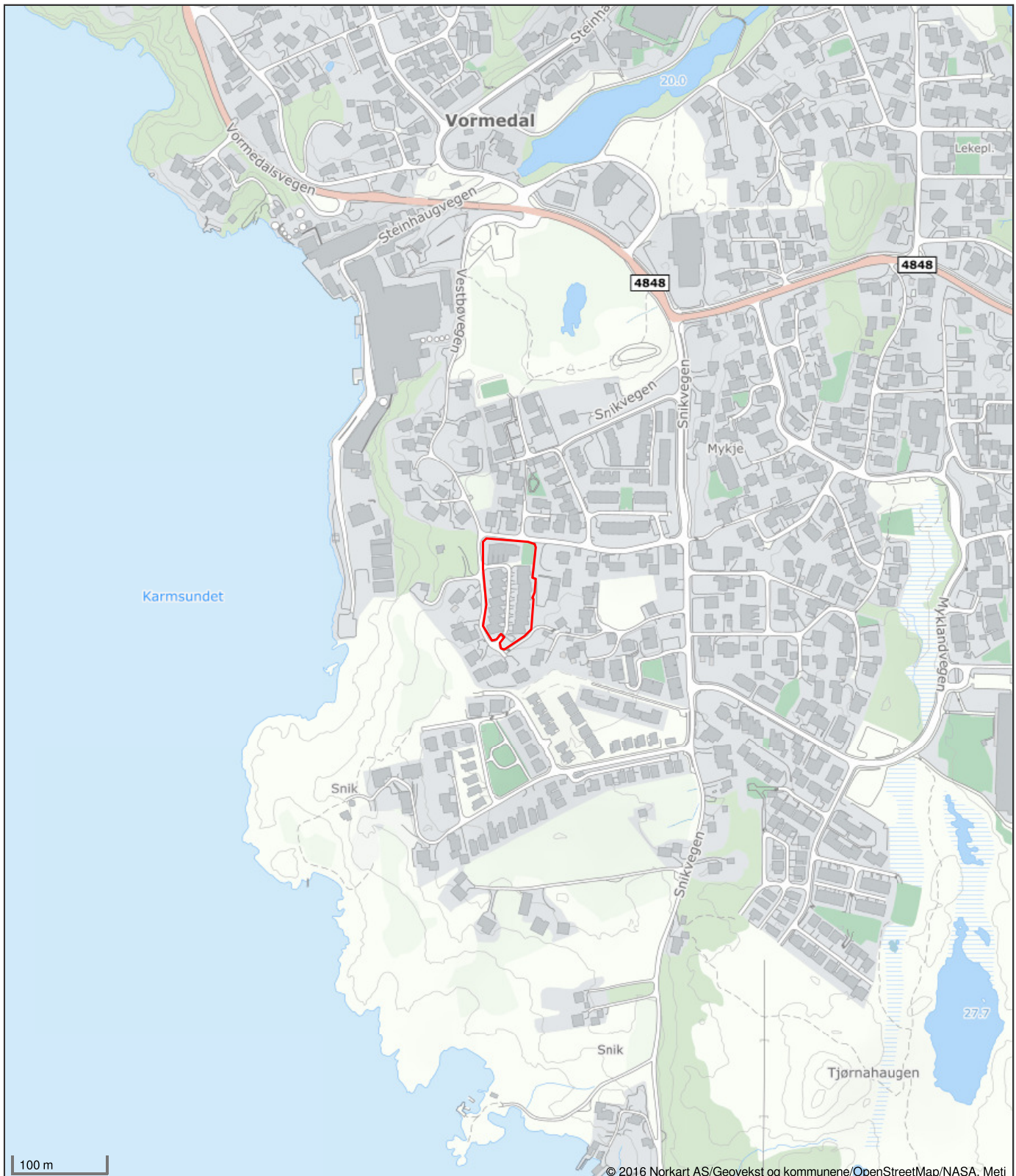


©Norkart 2024

NB: Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.  
Vann og avløpsledninger har usikker plassering. Noen eiendomsgrenser er usikre.



# Oversiktskart for eiendom 1149 - 119/645//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



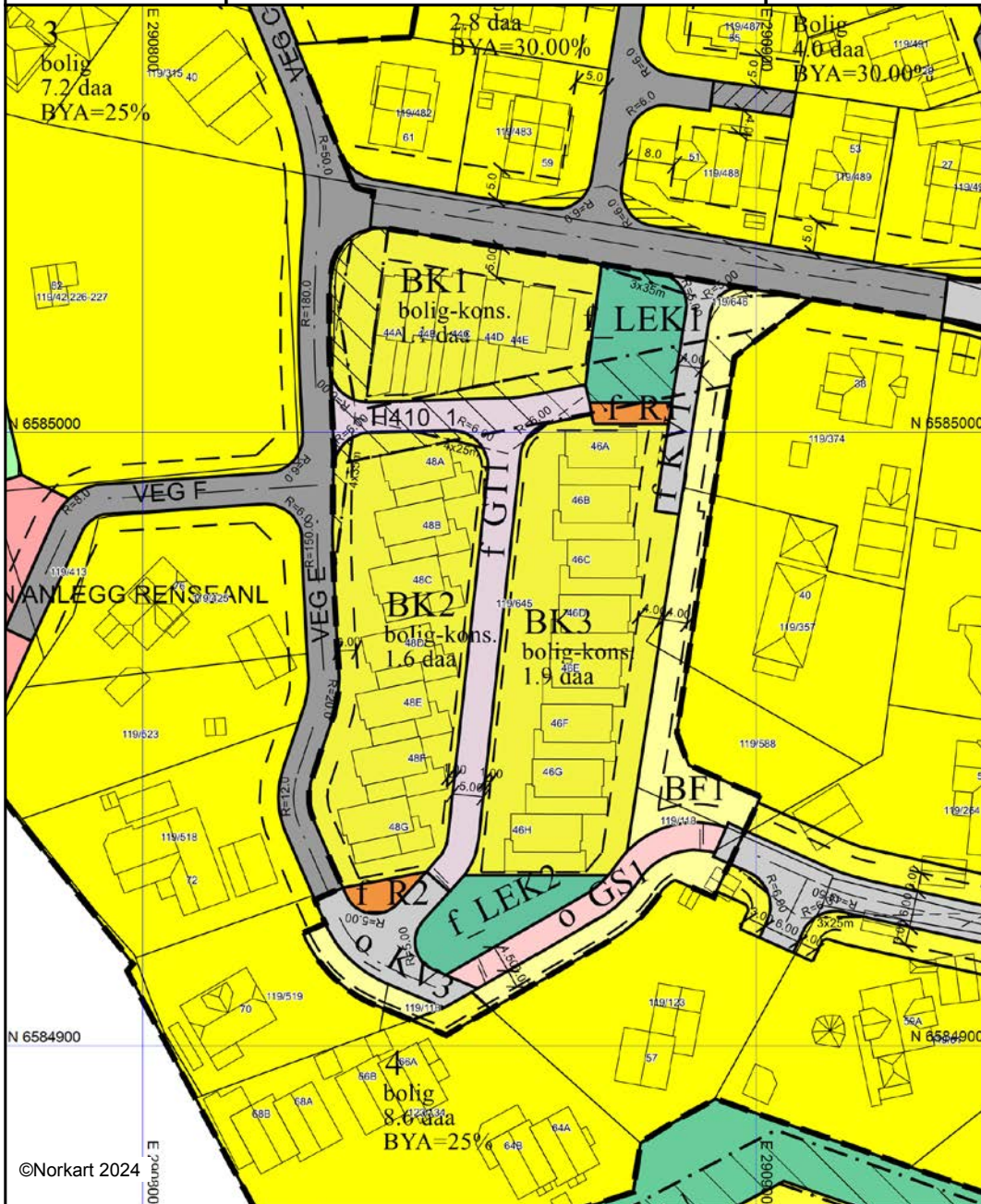
Karmøy kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 119/645/0/7  
Adresse: Krossnesvegen 46B  
Dato: 13.12.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Karmøy kommune

# Grunnkart

Eiendom: 119/645/0/7  
Adresse: Krossnesvegen 46B  
Dato: 13.12.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



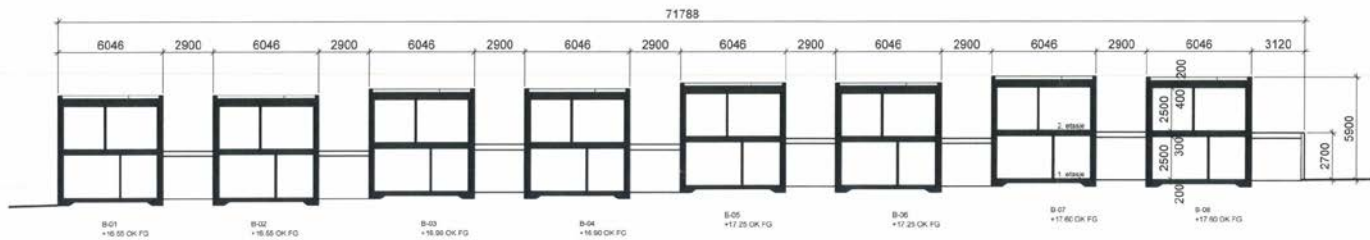
©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.



MOTTATT  
29 JULI 2016

E-04



Snitt A-A

TITTEL		A14 0 B 010	
PROSJEKT/OPPDRAGS Vormedal			
RAMMEBETING RAMMEBETING			
LØSNINGSFORSLAG Rakke A Rakke B Rakke C			
PROSJEKT Odd Hansen Prosjekt AS			
ARKASAS ARKITEKTER AS ARKASAS ARKITEKTER AS SANDVANGEN 10 N-2015 Tlf: 91 20 10 00 E: ark@arkasas.no			
PROSJEKT/OPPDRAGS Rakkehus B, Snitt A-A Mylresundet, felt K52			
PROSJEKT	DATO	TEKNIKER	BLANK
2182	01.07.2016	ME/PEK	1.200 (A3)
TITTEL		A14 0 B 010	

MOTTATT  
29.11.2016



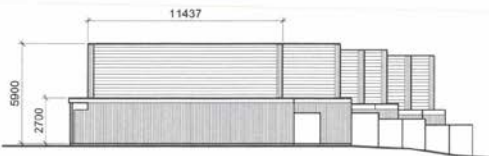
Fasade mot øst



Fasade mot vest



Fasade mot nord



Fasade mot sør

Prosjekt		A15 0 B 010	
Prosjektansvarlig			
Vormedal Karnøy kommune Bok. 10. 806. 10			
Tilgjengelighet			
SAMME SIKKNAD			
Oversiktsplan			
Prosjekt			
Odd Hansen Prosjekt AS			
Arkitekt			
ARCASA arkitekter AS			
Løsthus 11.1 137 07 10 10, 100 02 11 100 100 02 11 100			
Tilgjengelighet			
Resskthus B. Fasader Myltetunet, net. K52			
Prosjekt	Sak	Tilgjengelighet	Skala
A15 0 B 010	2152	22.07.2016	1:200 (A3)
Prosjekt			
A15 0 B 010			



MOTTATT  
29 JULI 2016

Vormedal  
BRA boliger = 55 m<sup>2</sup>, BTA = 109 m<sup>2</sup>

RAMMESØKNAD



Odd Hansen Prosjekt AS

ARCASA arkitekter AS

Rakkehustil B, Plan 1, etasje  
Mykjeinnet, felt K12

PROSJEKT	DATE	TEGNER	SKALA
2182	01.07.2016	ME/PEK	1:200 (A3)

A11 0 B 010



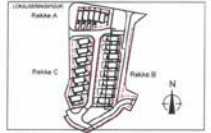


MOTTATT  
29 JULI 2015



PROSJEKTPROJEKT  
**Vormedal**  
 Kjøystad kommun  
 036 178 888 111

DELPROSJEKT  
**RAMMESØKNAD**



PROSJEKT  
 Odd Hansen Prosjekt AS

**ARCASA arkitekter AS**  
 Skjerve 21 1 0  
 4070 Rindal, N-44 21 71 930  
 Tlf: 02 21 21 21

PROSJEKT  
 Rakkehus 3, Takplan  
 Mykjølunet, tett KS2

PROSJEKT	DATO	TEK. ANSV.	SKALA
2182	01.07.2015	ME/PEK	1:200 (A3)
Tittel			REV
<b>A11 0 B 030</b>			



## **VEDTEKTER**

### **1. NAVN**

Sameiets navn er, Mykjetunet Boligsameiet. Organisasjonsnummer er 923 184 023.

### **2. EIENDOMMEN**

Bebyggelsen på tomten Gnr. 119, Bnr. 645 i Karmøy kommune.

For hver av de 20 seksjonene er det fastsatt en sameiebrøk på 1/20 som uttrykker hver bruksenhets eierandel og forpliktelser av fellesareal/felleskostnader.

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

Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreipningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

### **3. RETTLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN**

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

### **4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER**

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet 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 andre i Sameiet.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av Styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan, ved bestemmelse i vedtektene, gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i Sameiermøtet.



# MYKJETUNET BOLIGSAMEIET

KROSSNESVEGEN

Org.nr. 923 184 023

Sameierne plikter å følge de husordensregler vedtas av Sameiermøtet. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Alvorlige eller gjentatte brudd på reglene anses som brudd på sameierens forpliktelse overfor Sameiet, jfr. Punkt 13.3.

## 5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsnett fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til 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.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan Sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene. Se ellers Husordensreglene.

## 6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnadene ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på beløpet som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per måned.

Felleskostnadene fordeles likt mellom seksjonene: hver bruksenhet betaler 1/20.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin arealbrøk.

## 7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

Vedtekter for:

Mykjetunet Boligsameiet org.nr. 923 184 023

Revisjons dato: 22. mai 2024

Side 2



## 8. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Sameiermøtet.

### 8.1. Berammelse og innkalling

Ordinært Sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april/**mai** måned. Under spesielle omstendigheter så kan det gjøres unntak. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og eventuell revisorberetning skal tilstilles alle sameierne med kjent adresse senest en uke før det ordinære Sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i Sameiermøtet.

Ekstraordinært Sameiermøte holdes når Styret finner det nødvendig eller når minst 2 av seksjonene krever det, og samtidig oppgir hvilke **saker** de ønsker behandlet.

Innkalling til Sameiermøtet skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært Sameiermøte kan når det er nødvendig innkalles med kortere varsel, dog minst 5 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære Sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig og/eller via en digital plattform som alle i sameiet er medlem av. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse eller epostadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i Sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære Sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når Styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist.

### 8.2. Deltakere

Styremedlemmer og eventuelt forretningsfører/revisor har rett til å være til stede i Sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og eventuell forretningsfører har plikt til å være tilstede. Sameierens ektefelle, samboer eller annet myndig medlem av sameierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til Sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis Sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

### 8.3. Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av Styrets leder, med mindre Sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møteledelsens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av Sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av



møtelederen og minst en sameier, som utpekes av Sameiermøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal gjøres tilgjengelig for alle sameiere.

#### **8.4. Stemmeberegning og flertallskrav**

I Sameiermøtet regner stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f. Samtykke til reseksjonering som nevnt i Lov om eierseksjoner § 12, 2. ledd, annet punktum.
- g. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av Sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

#### **8.5. Ugildhet i Sameiermøtet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.



## **Saker som behandles i det ordinære Sameiermøtet**

Det ordinære Sameiermøtet skal

1. Behandle Styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge Styreleder når lederen er på valg.
5. Velge Styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til Styret som er på valg
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
8. Behandle forslag fra Styret.
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **9. STYRET**

### **9.1. Styrets oppgaver og myndighet**

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i Sameiermøter.

### **9.2. Valg av Styre**

Styret skal bestå av **2** medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene, fastsetter Sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene skal være sameiere eller tilhøre en sameiers husstand.

### **9.3. Styremøter**

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av Styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke er valgt noen nestleder, skal Styret velge møteleder. Styret er beslutningsdyktig når 2/3 deler av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen legges ut til godkjenning i Styrets egen Facebookgruppe, før den offentliggjøres på sameiets Facebookgruppe.



#### **9.4. Ugyldighet ved vedtak i Styret**

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående som har en framtreddende personlig særinteresse. Det samme gjelder forretningsfører. Allmenne habilitetsregler gjelder.

#### **9.5. Vedtak utenom de formelle styremøtene**

Styret kan velge å behandle saker på Styrets Facebookgruppe. En beslutning kan tas når 2 av medlemmene (inkludert vara) er enige.

#### **9.6. Representasjon**

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av Styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av Sameiermøtet eller Styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som Styret.

### **10. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, Styret eller andre som etter Lov om eierseksjoner § 43 representerer Sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### **11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten Styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

### **12. REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære Sameiermøtet. Så fremt det ikke er lovpålagt vil Sameiet selv velge om de skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av Sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.



### 13. MISLIGHOLD

#### 13.1. Melding og advarsel

Hvis en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene, skal sameier motta en skriftlig melding fra Styret. Meldingen blir sendt ut etter det har gått 14 dager over forfallsdatoen. I meldingen skal det opplyses om det utestående beløpet, frist for innbetaling og konsekvensene av at en ikke betaler. Dersom sameier ikke betaler innen frist, skal Styret be Haugaland Kraft om å stenge Altibox (TV og internett) for aktuell husstand og det skal sendes advarsel om at neste steg, i henhold til vedtektene, er at kravet oversendes namsmann. Dersom sameier ikke betaler de andre fellesutgiftene innen fristen, blir kravet oversendt til namsmann.

#### 13.2. Pålegg om salg

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og det skal opplyses om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg, hvis pålegget ikke etterkommes innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

#### 13.3. Krav om fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i Tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er Sameier.

Styret skal i første omgang gi en skriftlig advarsel, eventuelt med krav om kompensasjon eller tiltak. Dersom oppførsel ikke endres eller krav ikke innfris innen gitt frist kan Styret kreve fravikelse som beskrevet over.

### 14. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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





MYKJETUNET BOLIGSAMEIET  
KROSSNESVEGEN  
Org.nr. 923 184 023

## 15. VEDLEGG

### a. Seksjoneringsplan

### b. Husordensregler



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å 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 gis.
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 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 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Krossnesvegen 46B  
5545 VORMEDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Hutcheson Ekrene

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 978 75 360  
**E-post:** kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre