



aktiv.

Stølsberg 22, 5570 AKSDAL

**Flott selveierleilighet i Akسدal med
attraktiv beliggenhet |
Naturskjønne omgivelser| Lekkert
innredet**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 900 000,-
Omkostn.: Kr 48 850,-
Total ink omk.: Kr 1 948 850,-
Felleskostn.: Kr 1 620,-
Selger: John Magne Gressvoll

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 53/58 kvm
Tomtstr.: 71.9 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 72, bnr. 155
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1509250292

Flott selveierleilighet i Aksdal med attraktiv beliggenhet i Naturskjønne omgivelser!

Velkommen til Stølsberg 22 - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En lekker selveierleilighet med sentral beliggenhet i Aksdal – perfekt for enslige, etablerere og godt voksne. Leiligheten har gjennomgående god standard og kan blant annet by på en lys og åpen stue med store vindusflater og utgang til uteområde, lekkert kjøkken i åpen løsning, samt et moderne flislagt bad.

Leiligheten ligger i et rolig område med lite støy, men med nærhet til skoler, barnehager og flotte turområder. Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer kun få minutters gange unna. Det er også kort vei til dagligvarebutikker og shoppingmuligheter på Aksdal senteret.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	73
Tilstandsrapport	75
Egenerklæring	92
Nabolagsprofil	97
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Entré, soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom / bod

2. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA er usikkert. Det kan være fellesområde også.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

71.9 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med asfalt, blegningsstein, plen og diverse beplantning.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Tysvær kommune.

Beliggenhet

Stølsberg 22 ligger i et rolig og populært boligområde i Aksdal, ideelt for både barnefamilier, etablerere og godt voksne. Her bor du med kort vei til både natur, butikker og kollektivtransport.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter i skog og mark, og det er gangavstand til Tysvær idretts- og symjehall. Heron Treningssenter ligger kun 4 minutter unna med bil.

Dagligvarehandel og servicetilbud finner du på Aksdal Senter og Meny, kun 11 minutters gange fra boligen.

Det er også flere skoler og barnehager i nærheten.

For pendlere er det kun 6 minutters gange til Akسدalsvatnet bussterminal, med hele 8 busslinjer og kort vei til både Haugesund og Karmøy.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Eiendommen er en selveierleilighet lokalisert i et terrassehus, oppført i 2008. Bygningen er en blokk med bærende konstruksjon av tunge materialer, og antas å være oppført i henhold til normale standarder for byggeåret. Grunn og fundamenter er utført i betong. Skillende vegger og etasjeskillere er i betong, enten plasstøpt eller prefabrikkerte elementer. Ikke-bærende vegger er konstruert i tre. Takkonstruksjonen er flat. Vinduer i bygningen er malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører er av tre. Det er en patio, samt en tilleggspatio ved inngangen.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Nei.

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

-Nei.

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

-Nei.

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

-Nei.

Innhold

1. Etasje:

Entré, soverom, stue/kjøkken, bad og vaskerom / bod.

Utvendig bod.

Standard

Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. En koselig gasspeis gir både varme og stemning på kjølige dager. Fra stuen er det utgang til en flott uteplass – perfekt for avslapning eller sosiale sammenkomster.

Lekkert og funksjonelt kjøkken i åpen løsning mot stue, som skaper en sosial og romslig atmosfære. Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig benke- og skaplass. Innredningen har laminert benkeplate og glatte, moderne fronter. En stilren kjøkkenøy binder stue og kjøkken naturlig sammen, og fungerer både som ekstra arbeidsflate og spisesone. Av hvitevarer er det integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp (disse medfølger i handelen).

Moderne og pent baderom med god plass og gjennomført stil. Rommet er flislagt og har malt tak, samt elektriske varmekabler i gulvet som gir en behagelig varme. Innredet med vegghengt toalett, hjørnedusj og servant med skuffemøbel. Et høyskap gir praktisk oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og funksjonelt rom.

Romslig soverom med lyse og behagelige farger som gir en rolig atmosfære. Praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter gir både god oppbevaringsplass og en følelse av ekstra rom. Løsningen er både funksjonell og plassbesparende.

Praktisk vaskerom/bod med vinylbelegg på gulv og malte plater på veggene. Rommet har opplegg for vaskemaskin og er utstyrt med balansert ventilasjon, noe som sikrer godt innneklima. Et funksjonelt rom med god plass til både vask og oppbevaring

Lys og innbydende èntre/gang med plass til oppheng av yttertøy.

Overflater: boligen er i hovedsak innredet med parkett e.l. på gulv, malter plater på vegger og malte plater i tak.

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:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Det er flere løse fliser. Det er svakt / manglende fall på platting.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom / Bod - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik: Det blinker en del lys på aggregat. Anlegg støyer.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. ** PEX direkte på bereder - Dersom varmtvannsberederen er stilt inn på en høyere temperatur enn 70 °C, eller dersom man er i tvil om temperaturen eller andre forhold, anbefales å montere et kobberrør, minst 0,5 meter langt, mellom tilknytningspunktet for varmt- vann og PEX-røret.

- Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse: Elektrisk arbeid etter 1999 uten det er fremvist samsvarserklæring.

Forhold som har fått TG3:
TG er ikke gitt.

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.

Hvitevarer

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

Av hvitevarer er det integrert kjølfrys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp. Disse medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber aksess fra Haugaland Kraft Fiber AS er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Sameiet Stølsberg Terrasse disponerer totalt 24 parkeringsplasser i garasjeanlegget.

I tillegg er det 9 oppmerkede parkeringsplasser på utearealet som er ment for gjesteparkering.

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjonseiere og kan kun selges sammen med leiligheten.

Utleie av parkeringsplasser kan kun skje til andre seksjonseiere eller beboere i sameiet.

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

8576153

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på bad, gasspeis og forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 900 000

Kommunale avgifter

Kr 13 149

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Standard renovasjonsavgift: kr 3 667,-

Branntilsyn bolig m/gass: kr 281,-

Forskudd kloakk: kr 2 571,-

Forskudd vatn: kr 1 842,-

Avløp abonnementsgebyr: kr 2 658,-

Vassmålarleige bustad: kr 242,-

Vatn abonnementsgebyr: kr 1 888,-

Totalt: kr 13 149,-

Formuesverdi primær

Kr 421 377

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 685 507

Formuesverdi sekundær år

2023

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

54/2214

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer felles forsikring av bygningsmassen, strøm fellesareal, renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, grunnpakke tv/ internett (fiberaksess fra Haugaland Kraft), avsetning til fremtidig vedlikehold, etc.

Andre relevante opplysninger:

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Kommunale avgifter blir fakturert den enkelte beboer direkte og er derfor altså ikke inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 620

Sameiet

Sameienavn

Stølsberg Terrasse

Organisasjonsnummer

993964743

Om sameiet

Sameiet består av 2 terrassehus med 24 seksjoner fordelt på disse to.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge ikke dyreholdet skaper lukt/lyd som er til sjenanse for

de øvrige beboerne. Det forutsettes at dyrets eier er kjent med lovbestemmelsene angående dyrehold. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendomen. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets fellesområder. Ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets eiendom skal fjernes umiddelbart. Kommer det skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer eller skaper redsel/angst, kan styret kreve dyret fjernet. I tvistetilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 72, bruksnummer 155, seksjonsnummer 1 i Tysvær kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

20.11.2008 - Dokumentnr: 942540 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 54/2214

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for terrassehus med 6.etasjer og 24 leiligheter datert 26.09.2025.

Det foreligger bygggemlede tegninger som samsvarer med dagens bruk.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.09.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp og har adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Aksdal Områdeplan (plan-ID 201604), som er en områderegulering. Hele eiendommen på 2 282 kvm er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse med feltnavn f_BBB4.. 12.02.2019

Følger Kommunedelplan Plankart 1 Aksdal - Førre Kommuneplan, ikrafttredelse 08.09.2015. I kommuneplanen er 2233 kvm av eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse og 28 kvm til framtidig boligbebyggelse.

Planopplysninger-dokumentet indikerer at det er reguleringsplaner under arbeid i nærheten, men spesifiserer ikke hvilke planer dette gjelder.

Eiendommen berøres av hensynssone H310 for ras- og skredfare, og hensynssone f22_H530 for friluftsliv.

Adgang til utleie

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

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

47 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

48 850 (Omkostninger totalt)

59 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 948 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 959 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 962 550 (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 48 850

Betalingsbetingelser

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,90% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon (basert på prisantydning: Kr. 1 190 000,-) er Kr. 55 100,- .

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

Kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Kr. 4 500,- utlegg opplysninger forretningsfører

Kr. 6 570,- Eierskiftegebyr

Totalt Kr: 120 563,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

08.10.2025













































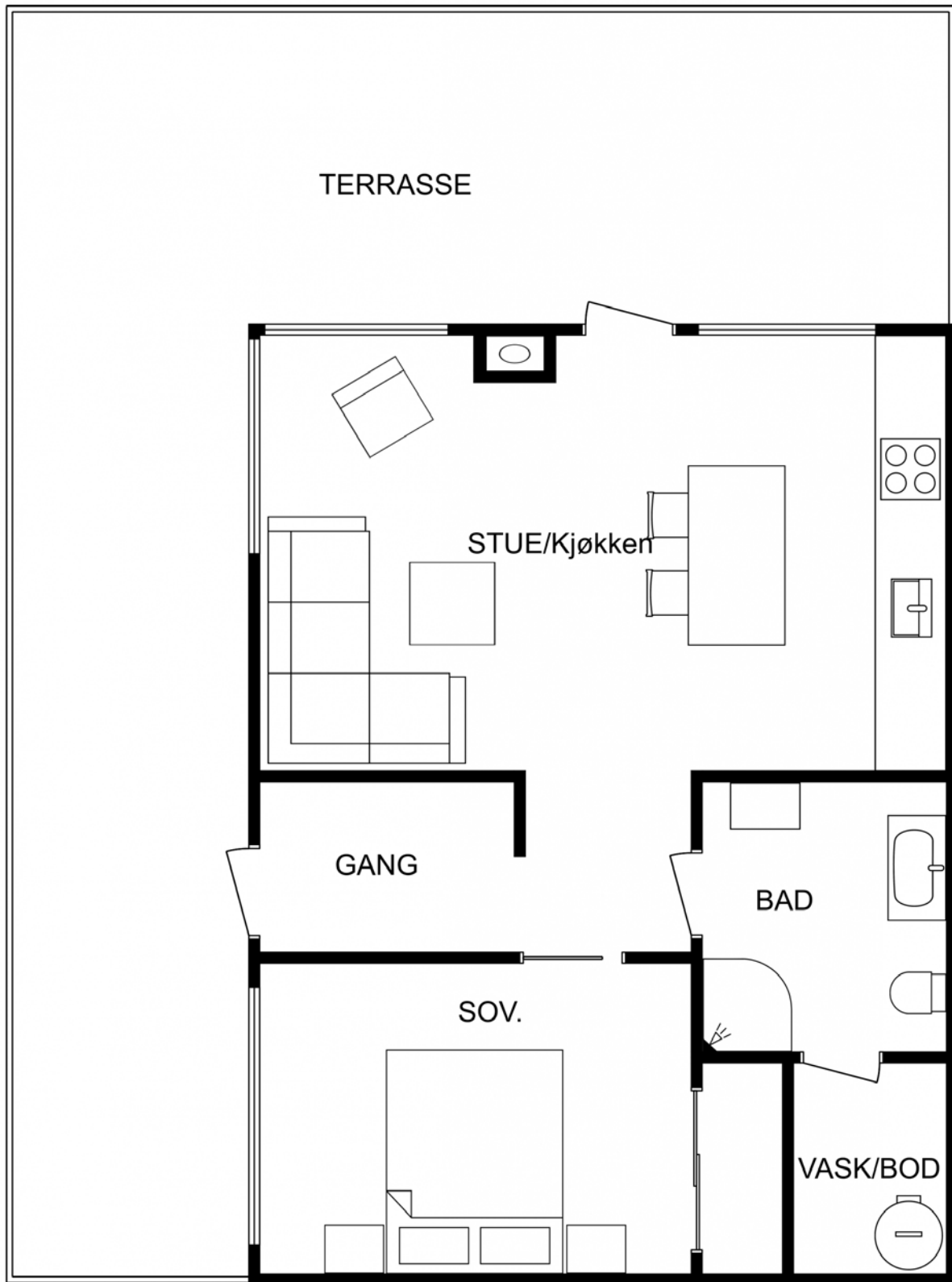






Stølsberg 22

1. Etg



MS

Mari Staveland AS





















































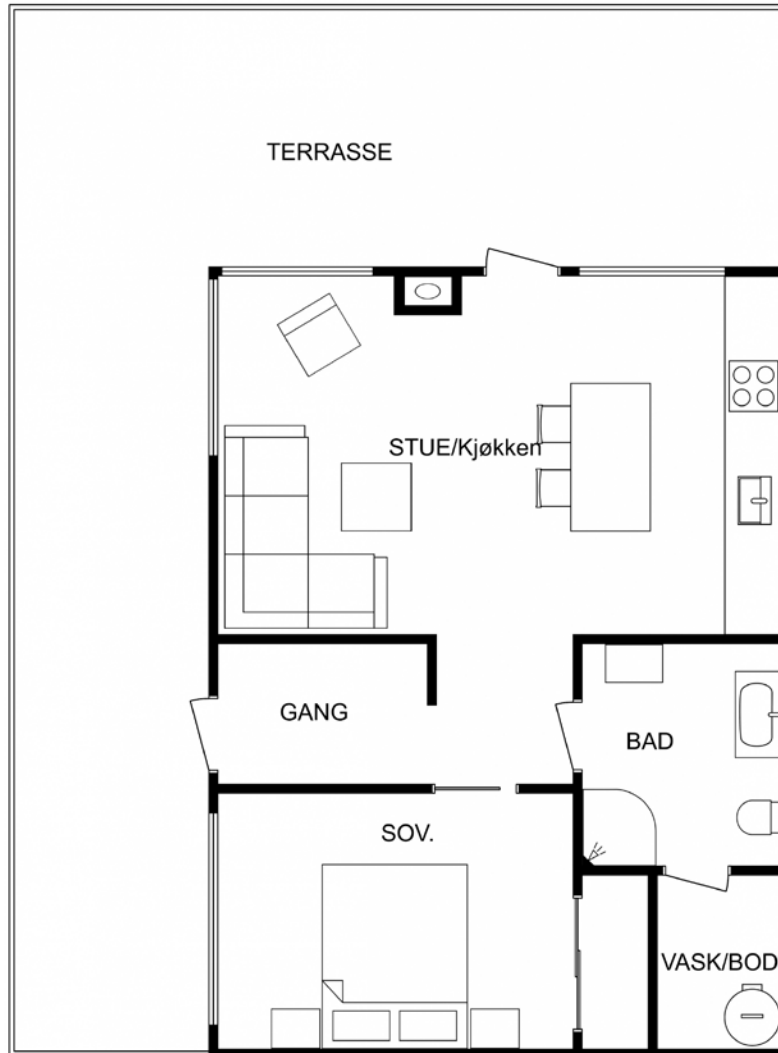






Plantegning

Stølsberg 22 1. Etg



Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Stølsberg 22, 5570 AKSDAL

📖 TYSVÆR kommune

gnr. 72, bnr. 155, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 20763-3252

Referansenummer: SE1272

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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 tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet (terrassehus) - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i blokk med bærende konstruksjon av tunge materialer.

Blokken antas og være oppført som normalt for byggeår :

Grunnmur/fundament av betong.

Skillende vegger og etasjeskiller i betong (plasstøpt eller prefabrikerte elementer).

Ikke-bærende vegger i tre.

Flat takkonstruksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

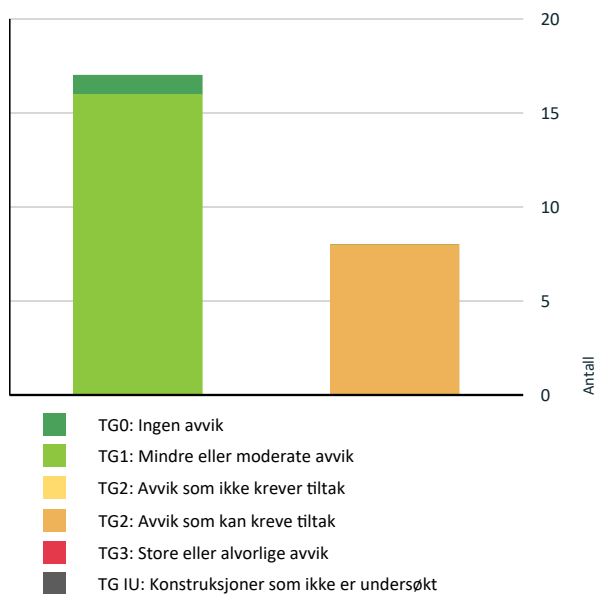
[Gå til side](#)

Selveierleilighet (terrassehus)

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom / bod > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (terrassehus)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (TERRASSEHUS)



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi
(kilde ikke oppgitt - byggeår er
usikkert).

Standard

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

Vedlikehold

Utvendige felles bygningsdeler som taktekking, yttervegger, mm. er antatt under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar og er ikke tilstandsvurdert. Dette gjelder også evt. rom utenfor boenheten. Interesserte må gjennomgå vedtekter for nærmere beskrivelse av vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

! TG 2 Dører

Ytterdører i tre

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er platting på ca. 20 m² + noe platting ved inngang.

Det er usikkert om plattingen tilhører leiligheten eller ikke, slik det er usikkert om man kan sette igjen private gjenstander om plattingen er felles.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er flere løse fliser.

Det er svakt / manglende fall på platting.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Svakt/manglende fall har nok også virket negativt ift. frostsprengning og løse fliser.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett e.l. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Kunde kjenner ikke til boligen og tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det måles ca. 3 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken.
Det måles ca. 8 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktakninger.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er usikkert om det er noe rom under terreng i denne boligen.
Hulltaking i bakvegg er ikke utført.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 10 mm fall fra flis ved terskel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Flik av mansjett eller banemembran synlig under klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, dusj og servant med møbel.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført fra vaskerom/bod mot våtsone dusj. Det er tørt.



ETASJE 1 > VASKEROM / BOD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM / BOD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

ETASJE 1 > VASKEROM / BOD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

ETASJE 1 > VASKEROM / BOD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ETASJE 1 > VASKEROM / BOD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > VASKEROM / BOD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > VASKEROM / BOD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se hulltaking bad. Det er tørt.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkenet er antatt fra før 2010 og dermed ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil modernisere kjøkkenet oppimot dagens krav.

** Det er slitasje på bankeplate. Stekeovn og oppvaskmaskin ser ikke ut til å være bruk.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

** OBS ** Merk plate ikke er sikret nedfall, slik denne kan medføre skade når man åpner den.



! TG 1 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

! TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det blinker en del lys på aggregat.
Anlegg støyer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Representant for eier opplyser vaktmester som fortiden er på bil-tur skal skifte filter og se på ventilasjonsanlegget når han er tilbake.
Det må gjøres nærmere undersøkelser.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert gassinstallasjoner.

Representant for kunde opplyser det ble gjennomført service i 2024 av firma gjennom sameiet, samt at gassoppvarming fungerte da.

Anlegget har ikke blitt særlig brukt siste tiden.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

**** PEX direkte på bereder -** Dersom varmtvannsberederen er stilt inn på en høyere temperatur enn 70 °C, eller dersom man er i tvil om temperaturen eller andre forhold, anbefales å montere et kobberrør, minst 0,5 meter langt, mellom tilknytningspunktet for varmt- vann og PEX-røret.

Konsekvens/tiltak

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

I dag er det krav til at beredere over 1500 W skal være fast tilkoplede strømnettet (ikke vanlig støpsel).

Avvik elektrisk tilkobling bereder kan føre til:

- a. Overbelastning av stikkontakt: Kan gi varmeutvikling og brannfare.
- b. Forskriftsbrudd: Tilkobling med vanlig støpsel er ofte ikke i tråd med sikkerhetskrav (kravet om fast tilkobling kom først i 2010 og var gjeldende for beredere på 2kW eller mer og ble innskjerpet i 2014 til å gjelde beredere med effekt 1.5 kW eller mer)

Dersom varmtvannsberederen er stilt inn på en høyere temperatur enn 70 °C, eller dersom man er i tvil om temperaturen eller andre forhold, anbefales å montere et kobberrør, minst 0,5 meter langt, mellom tilknytningspunktet for varmt- vann og PEX-røret.

1 TG 2 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 bygningssakkyndig 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

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Installasjon av anlegg

3. 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?

Ukjent

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, sammenligner egnet punkt under varmtvannstank

Nei

7. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

Elektrisk arbeid etter 1999 uten det er fremvist samsvarserklæring.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro installasjonsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.

Tilstandsrapport



! 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

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

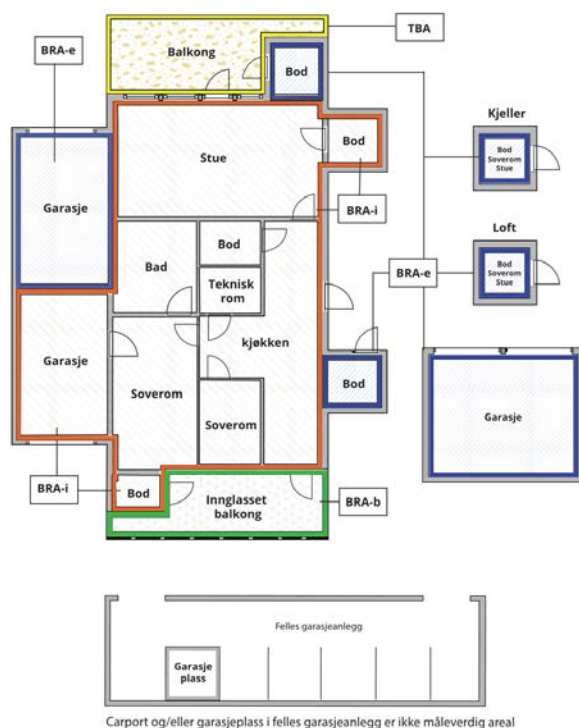
Hva er måleverdig areal?

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 målbart 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.



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 boder
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). Areal 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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

Selveierleilighet (terrassehus)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	53			53	20
Etasje 2		5		5	
SUM	53	5			20
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, soverom, stue/kjøkken, bad, vaskerom / bod		
Etasje 2		Bod	

Kommentar

TBA er usikkert. Det kan være fellesområde også.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Selveierleilighet (terrassehus)	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Svein Terje Brekke (representant for kunde)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	72	155		1	71.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stølsberg 22

Hjemmelshaver

Flåtnes Olga Johanna

Eiendomsopplysninger

Tinglyste/andre forhold

Interesserte bør gjennomgå vedtekter o.l. for å gjøre seg kjent med evt. vedlikeholdsansvar som medfølger seksjonen. Normalt sett er utvendige felles bygningsdeler under sameiets vedlikeholdsansvar, men i noen tilfeller kan det være vedtatt at eier av seksjon har selvstendig vedlikeholdsansvar for bytte av vinduer, dører mm.

Spesielt i tilfeller der hvor seksjonen skiller seg fra andre seksjoner med f.eks. størrelse, tilbygg, innglassing e.l. er det ikke uvanlig at seksjonen har selvstendig vedlikeholdsansvar for dette.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 540 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		dødsbo. Kunde kjenner ikke boligen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjenning 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 godkjenning 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

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

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.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresisjoner. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Taket (inkludert takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun inspisert fra bakkenivå og/eller med drone av sikkerhetsgrunner. Eventuelle skader som krever direkte inspeksjon kan derfor være oversett.

Ved hulltaking vurderes kun et begrenset område. Det tas forbehold om eventuell varierende tilstand bak øvrige overflater.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250292	

Selger 1 navn
Svein Terje Brekke

Gateadresse	
Stølsberg 22	

Poststed	Postnr
AKSDAL	5570

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1509250292

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

Document reference: 1509250292

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1509250292

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250292

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Terje Brekke	c7657623d717ba9866c0f 76bec495e749e279e85	06.10.2025 11:55:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250292

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

Nabolagsprofil

Stølsberg 22 - Nabolaget Aksdal - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Akسدalsvatnet	6 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.5 km	
Haugesund Karmøy	28 min
Bergen Flesland	96.7 km

Skoler

Grinde skule (1-7 kl.)	5 min
190 elever, 13 klasser	
2.9 km	
Frakkagjerd barneskole (1-7 kl.)	6 min
261 elever, 14 klasser	
3.7 km	
Førland skule (1-7 kl.)	7 min
86 elever, 7 klasser	
5.6 km	
Førre skole (1-7 kl.)	8 min
276 elever, 16 klasser	
5.1 km	
Frakkagjerd ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
340 elever, 14 klasser	
4.1 km	
Karmsund videregående skole	17 min
750 elever, 42 klasser	
12.5 km	
Haugaland videregående skole	17 min
815 elever	
12.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Akسدal Sør Supercharger	2 min
Recharge Shell Akسدal	15 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100



Opplevd trygghet

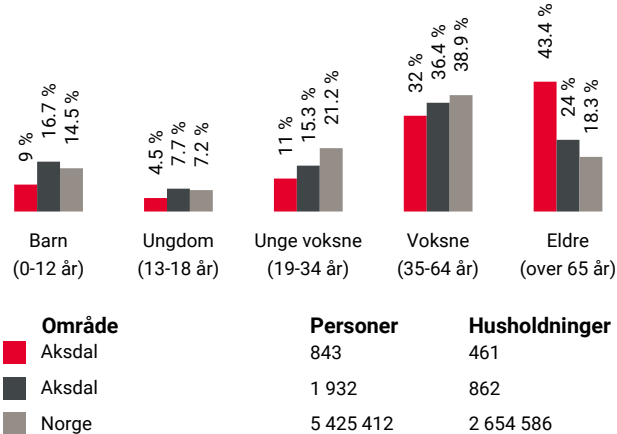
Veldig trygt 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Akسدal barnehage (0-5 år)	11 min
43 barn	
0.9 km	
Fjellhaug friluftsbarnehage (0-5 år)	6 min
92 barn	
3.6 km	
Førresdalen barnehage (1-5 år)	7 min
94 barn	
4 km	

Dagligvare

Meny Akسدal	11 min
Post i butikk, PostNord	
0.9 km	
Coop Extra Frakkagjerd	4 min



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



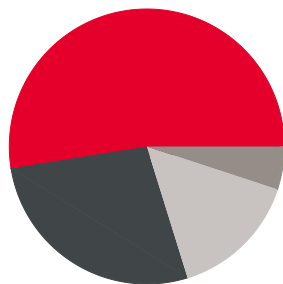
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

	Tysvær idretts-og symjehall Aktivitetshall	12 min	1 km
	Aksdal Ballspill	13 min	1.2 km
	Heron Treningssenter	4 min	
	Yes Treningssenter	13 min	

Boligmasse



52% enebolig
27% rekkehus
5% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Aksdal Senter

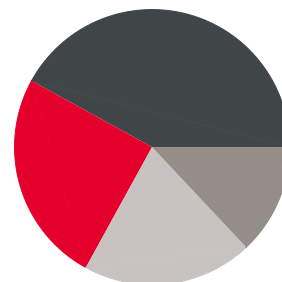
11 min



Apotek 1 Aksdal

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
42% 6-12 år
13% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



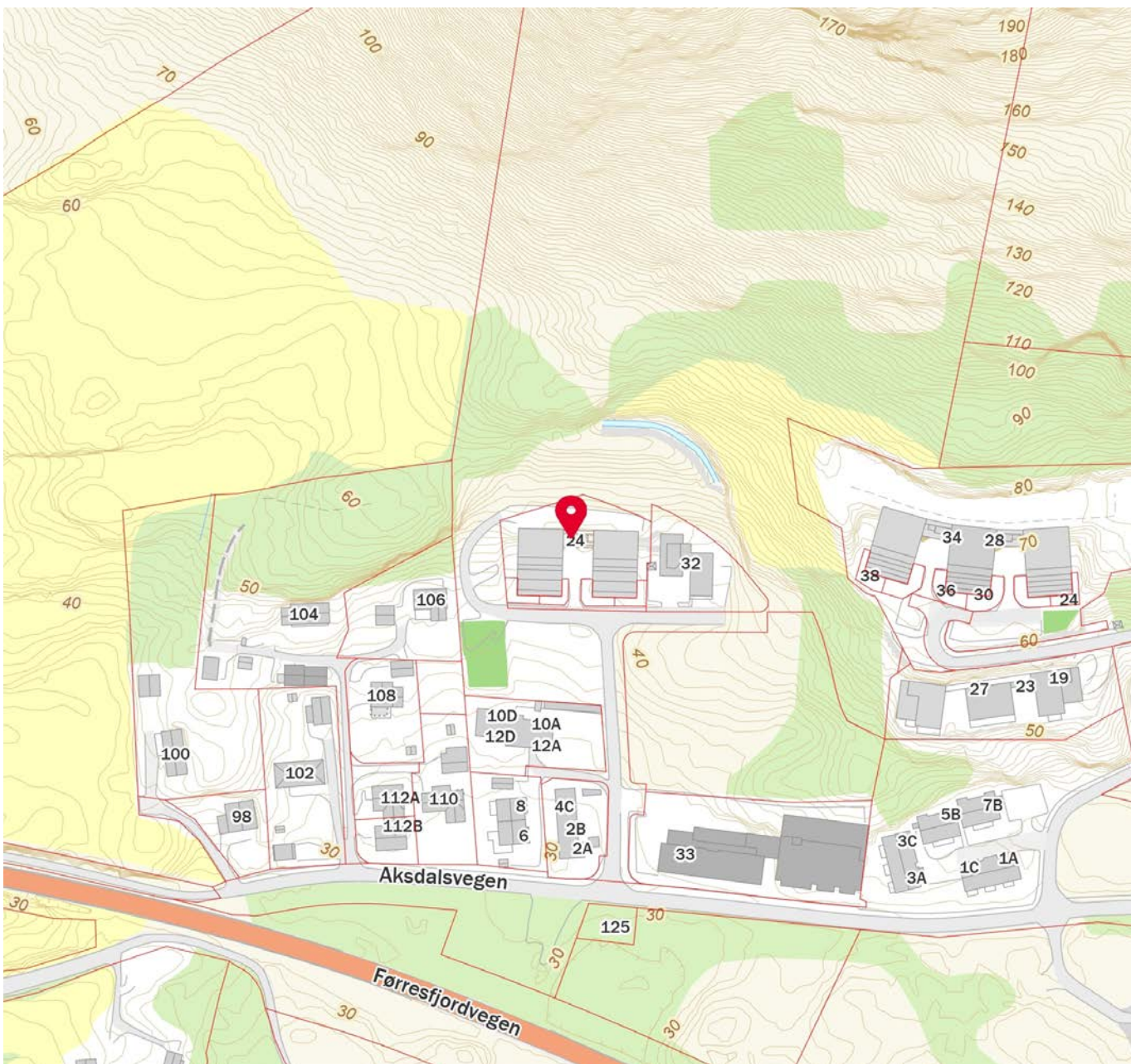
0%

49%

Aksdal
Aksdal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



VEDTEKTER

STØLSBERG TERRASSE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelse av Sameiet.
Sist endret på Sameiermøtet 12.03.2024.

INNHold

1	Navn	1
2	Eiendommen / Sameiet omfatter	1
3	Rettslig disposisjonsrett over seksjonene	1
4	Forsikring	2
5	Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer	2
6	Husordensregler	3
7	Parkering	3
8	Ladepunkt for elbiler	3
9	Vedlikehold	3
10	Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.	4
11	Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	5
12	Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold	6
13	Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag	6
14	Styremøter	7
15	Styrets beslutningsmyndighet	7
16	Styremedlemmers inhabilitet	7
17	Styrets representasjonsadgang	8
18	Sameiermøte	8
19	Enerett til å bruke fellesarealene	11
20	Bruk av forretningsfører / andre leverandører	11
21	Forholdet til eierseksjonsloven	12
22	Signaturer	13

VEDTEKTER

SAMEIET STØLSBERG TERRASSE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelse av Sameiet.

Sist endret på Sameiermøtet 12.03.2024

Erstatter vedtekter av 18.02.2009

1 NAVN

1.1 Sameiets navn er *Sameiet Stølsberg Terrasse*. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.12.2008.

1.2 Sameiet er registrert i Enhetsregisteret (Brønnøysundregistrene) med organisasjonsnummer 993964743

2 EIENDOMMEN / SAMEIET OMFATTER

2.1 Bebyggelsen på tomten gnr. 72, bnr.155 i Tysvær Kommune som vist på målebrev tinglyst 23.05.2007.

2.2 For hver av de 24 boligseksjonene er det fastsatt en sameiebrøk som har utgangspunkt i seksjonens areal i forhold til totalarealet, og som uttrykker hver sameiersandel sin eierandel og forpliktelser av fellesarealer og felleskostnader.

2.3 Tomten med lekeområdet og dets utstyr og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, interne dører, alle vinduer, heisanlegg, trapperom, ganger, rekkverk på terrasser, garasjer, og andre fellesrom, lagerrom, Hekkbepantning for leilighetene i 1.etage tilhører sameiet og skal vedlikeholdes av sameiet, det samme som for rekkverk etc på øvrige terrasser. (Ref. referat fra stiftelsesmøte for Sameiet datert 18.02.2009)

2.4 Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhets sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT OVER SEKSJONENE

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

3.2 Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Merkestnader for forretningsfører ved eierskifte (bl.a. registrering av ny eier for felleskostnader og kontakt med eiendomsmegler av relevante data) tilfaller for innhenting aktuell seksjon (selger/kjøper). Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

4 FORSIKRING

- 4.1 Hele boligkomplekset skal fullverdiforsikres mot brann og naturskader. Forsikringen skal også dekke andre skader som måtte oppstå på de enkelte eierseksjonene og på hele fellesanlegget og tomteområder.
- 4.2 Seksjonseierne skal være kjent med forsikringsbetingelsene og styret skal ved behov orientere om dette på sameiermøter.
- 4.3 Egenandel på forsikringen skal det opplyses om og være kjent for sameierne.
- 4.4 Sameiets styret skal med jevne mellomrom vurdere pris på forsikringsbetingelsene i markedet. Ved eventuelt bytte av forsikringsselskap skal styret skriftlig underrette seksjonseierne om dette.

5 SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

- 5.1 Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanlig blir brukt til, og ellers til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret og Sameiermøte bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstra ordinært Sameiermøte.
- 5.2 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 på en slik måte at andre brukere hindres i å bruke dem.
- 5.3 Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstands-medlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.
- 5.4 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 sameiermøte.
- 5.5 Enerettsbestemmelse er fastsatt i pkt 19. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet og bestemmelsene i pkt 12 om mislighold, pålegg om salg og fravikelse kan iverksettes.
- 5.6 Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret og sameiermøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenner, varmepumpe, o.l.
- 5.7 Kostnader til de og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som for eksempel sol-/vindavskjerming, fliser, innglassing, automatisk døråpnere, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

6 HUSORDENSREGLER

- 6.1 Årsmøte fastsetter vanlige husordensregler for sameiet. Endringer av ordensreglene skal godkjennes på sameies årsmøte med vanlig flertall
- 6.2 Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen

7 PARKERING

- 7.1 Sameiet/seksjonseierne disponerer totalt 24 parkeringsplasser i garasjeanlegg. I tillegg er det totalt 9 oppmerkede parkeringsplasser på utearealet som skal brukes som gjesteparkeringsplasser.
- 7.2 Rettslig disposisjonsrett: Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjonseiere.
- 7.3 Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel, kan bare selges sammen med leiligheten.
- 7.4 Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i Sameiet.
- 7.5 Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

8 LADEPUNKT FOR ELBILER

- 8.1 En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplassen seksjonseier disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan kun nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- 8.2 Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Installasjon kan kun utføres av autorisert fagpersonell fra et firma som styret godkjenner. Kabelføring skal legges på en slik måte at det ikke skjemmer fasader på bygget.

9 VEDLIKEHOLD

- 9.1 Det påhviler den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av boenhetene og andre arealer som seksjonere har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkong.
- 9.2 Seksjonseier har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger 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.
- 9.3 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slik som:
- (a) Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder vasker, etc.
 - (b) Apparater som brannslukningsapparat.

- (c) Skaper, benker, innvendige dører og karmen, listverk.
 - (d) Gulvbelegg, varmekabler, membraner og sluk.
 - (e) Vegger, gulv og tak.
 - (f) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntaks boks.
- 9.4 Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter dersom skaden volder av seksjonseier eller andre han gir adgang. Unntak for dette er aldring av alle vindusflater eller punktering, og nødvendig utskifting av isolerglass som er sameiets ansvar og kostnad.
- 9.5 Dersom seksjonseier har behov for montering av hjelpemidler i ytterdør som endrer kvaliteten på døren iht forskrifter, må seksjonseier bekoste dette selv. Dersom dette svekker ytterdørens funksjon og kvalitet, må seksjonseier på egen bekostning tilbake stille eller skifte ytterdør til opprinnelig stand.
- 9.6 Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også renne ned til nedløp på balkong.
- 9.7 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- 9.8 Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- 9.9 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skader på fellesanlegget som er forårsaket av sameier eller forårsaket av innbrudd eller hærverk på brukerenheten.
- 9.10 Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- 9.11 Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- 9.12 En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- 10 SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.**
- 10.1 Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig vedlikeholdt. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper unødige ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 1-13 over. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader samt utbedringer og vedlikehold på utearealer som også omhandler lekeplass med utstyr. Myndighetenes krav til fornying og ettersyn av lekeapparater skal ivaretas.

- 10.2 Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør og ledninger. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold /vask av vinduer, men gjelder ikke vinduer på terrasser.
- 10.3 Sameiet har ansvar for reparasjon av alle vannlekkasjer og andre skader som skyldes vanninntreng pga. vær og vind.
- 10.4 Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- 10.5 Et Sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.
- 10.6 Sameiet skal organisere og gjennomføre årlig inspeksjon på gassanlegget, dvs. rør inn til leilighetene, gass peis/komfyr og målesentral. Inspeksjonen skal gjennomføres av autorisert selskap og dokumenteres.
- 10.7 Sameiet skal organisere og gjennomføre, etter behov, inspeksjon og rengjøring av ventilasjonsanlegget.
- 10.8 Sameiet skal opprette et arkiv for «som bygget dokumentasjon» for hele leilighetskomplekset. Dokumentasjonen kan være i papirformat eller elektronisk. Dokumentasjonen skal oppdateres ved større endringer. HUSMAPPE FOR ENDRINGER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGGET SLAL OPPRETTES.
- 10.9 Sameiet skal planlegge og gjennomføre årlig funksjonstest av sprinklersystemet og varslingsanlegg ihht til myndighets krav. Inspeksjoner skal gjennomføres av autorisert personell godkjent av forsikringsselskap. Rapport/status skal utarbeides og refereres på sameiemøte. Kostnader skal dekkes av sameiet. Branninstruks for eiendommen skal utarbeides og gjøres kjent for seksjonseierne.

11 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

11.1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken i forhold til arealet til eierseksjonen. Sameiermøte kan veta annen fordelingsnøkkel. 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 sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

11.2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

- (2) Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med vanlig flertall kan sameiermøtet også vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for fremtidige bestemte tiltak som maling av bygningen o.l eller for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene eller at det innkreves et fastbeløp som innbetales inn i en termin.

11.3 **Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 8.1 . Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger ' folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

11.4 **Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk. Sameierstyret kan ikke ta opp lån på vegne av sameierne uten at det er gitt skriftlig samtykke til dette fra sameierne.

12 **PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD**

12.1 **Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, unnlate vedtatt innbetaling til vedlikeholdsfond, forsømt vedlikeholdsplikt, brudd på alle relevante regler og forskrifter, vedtekter og husordensregler og alle former for skade av enhver art på sameiets fellesanlegg.

12.2 **Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

12.3 **Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører ødeleggelse, skade på sameiets fellesanlegg eller forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til plage eller sjanse for eiendommens øvrige seksjonseiere / brukere, kan styret kreve fravikelse av brukerenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, og kreve leiligheten solgt.

13 **STYRET - SAMMENSETNING, VALG, TJENESTETID OG VEDERLAG**

- 13.1 Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 1 varamedlem.

- 13.2 Styremedlemmene tjenestegjør i to år, styreleder i et år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Styremedlemmer kan annbefales å sitte i styret sammenhengende i tre perioder

- 13.3 Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Sameiermøte kan fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode.

14 STYREMØTER

- 14.1 Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 14.2 Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- 14.3 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens dobbelstemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- 14.4 Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.
- 14.5 Styrets oppgave er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på sameiermøter.

15 STYRETS BESLUTNINGSMYNDIGHET

- 15.1 Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- 15.2 Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16 STYREMEDLEMMERS INHABILITET

- 16.1 Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- 16.2 Ingen kan delta i en avstemning om:
- (a) Et søksmål mot en selv etter ens nærstående.
 - (b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet.
 - (c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
 - (d) Et pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

17 STYRETS REPRESENTASJONSADGANG

17.1 Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

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

17.3 Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

18 SAMEIERMØTE

18.1 Sameiermøte er den øverste myndigheten i sameiet.

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

18.3 Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

18.4 Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

18.5 Innkalling til sameiermøte

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

18.5.2 Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

18.5.4 Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, Styret skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektene.

18.6 Saker sameiermøte skal behandle

18.6.1 Sameiermøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til Sameiermøtet.

18.6.2 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet ha følgende saksliste:

- (a) Opprop og notering av fullmakter
- (b) Valg av møteleder
- (c) Valg av referent og 2 til å undertegne protokollen
- (d) Behandle styrets årsberetning
- (e) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår sammen med revisjonsberetning
- (f) Fastsette budsjett for kommende år
- (g) Behandling av fast innbetaling til dekking av drift av sameiets fellesanlegg.
- (h) Behandle forslag fra styret som er beskrevet i innkallingen
- (i) Behandle eventuelt innkomne saker fra sameierne som står i innkallingen
- (j) Valg av styreleder for 1 år
- (k) Valg av styremedlemmer som er på valg for 2 år
- (l) Valg av vararepresentant for 1 år
- (m) Valg av valgkomiteen for 1 år

18.6.3 Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest ut minst fem arbeidsdager før ordinært sameiermøte og sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet. Årsmeldingen skal gi en god oppsummering av styrets aktiviteter, beslutninger tatt av styret, og styrets vurdering av teknisk tilstand på eiendommen/anleggene og de evt. utfordringer som ligger foran ved drift av sameiet/bygningene. Rapportene skal signeres av styret.

18.6.4 Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært sameiermøte, kan sameiermøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere som er til stede på sameiermøtet og stemmer for det, kan sameiermøte også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt sameiermøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

18.7 Hvem kan delta på sameiermøtet

18.7.1 Alle seksjonseiere har rett til å delta på sameiermøtet med forslags, tale og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boiigseksjon har rett til å være til stede og kan uttale seg.

- 18.7.2 Styremedlemmer, forretningsfører, revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- 18.7.3 En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.
- 18.8 **Møteledelse og protokoll**
- 18.8.1 Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.
- 18.8.2 Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på sameiermøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede til å underskrive protokollen. Protokollen skal utsendes til seksjonseierne og til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal utsendes senest to uker etter sameiermøtet.
- 18.9 **Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**
- I sameiermøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 18.10 **Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
- 18.10.1 Beslutninger på sameiermøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- 18.10.2 Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
- (a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - (b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - (c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - (d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
 - (e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - (f) endring av vedtektene.

18.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på sameiermøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig sin skriftlige enighet hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- (a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
- (b) oppløsning av sameiet.
- (c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter.
- (d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

18.12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- (a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
- (b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen.
- (c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt 11.

19 ENERETT TIL Å BRUKE FELLESAREALENE

19.1 I samsvar med eierseksjonslovens § 19 fastsettes følgende enerettsbestemmelser:

De enkelte seksjonseiere har enerett til bruk av

- (a) de boder som er tildelt med samme nr. som seksjonen.
- (b) de garasjeplasser som er tildelt med før utbetaling fra regnskapsfører samme nr. som seksjonen.

19.2 De sameierne er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke.

20 BRUK AV FORRETNINGSFØRER / ANDRE LEVERANDØRER

20.1 Styret for Sameiet skal opprette avtale med forretningsfører/regnskapskontor som skal føre regnskap for sameiets aktiviteter. Dette skal gjøres i hht myndighetenes bestemmelser og regnskapslover. Regnskapsfører skal i sammen med Sameiets styre utarbeide budsjetter. Styreleder skal anviser alle fakturaer før utbetaling. Og skal ha en god oversikt over sameiets økonomi og ansvaret for at denne blir styrt på en best mulig måte. Regnskapsfører skal utarbeide og oversende styrets leder en tertialsrapport som viser status på økonomien i forhold til budsjette og bemerke evt avik og aksjoner som bør taes.

20.2 Styret for sameiet kan inngå kontrakter med leverandører for utføring av vedlikehold og andre tjenester. Slike kontrakter skal være med solide og anerkjente og autoriserte firmaer.

21 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

* * *

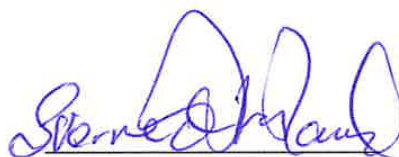
Signaturer på neste side).

22 SIGNATURER

22.1 Vedtektene ble vedtatt endret på Sameiermøtet 12.03.2024. Oppdaterte vedtekter erstatter vedtektene av 18.02.2009

22.2 Signatur av underskrivere av protokoll for Sameiermøtet

Aksdal den 12.03.2024


Fornavn Etternavn
Styreleder


Fornavn Etternavn
Styremedlem


Fornavn Etternavn
Styremedlem

Husordensregler

For Stølsberg Terrasse

Endringer vedtatt på årsmøtet 12.03.2024

1 GENERELT.

Alle seksjonseiere er automatisk medlem av sameiet. Sameiet utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg, og sammen, har ansvaret for.

Vedtektene er det overordnede dokumentet for Sameiet Stølsberg Terrasse. Husordensreglene og vedtektene er sameiets felles kjøreregler om hvordan hver enkelt sameier plikter og forholde seg til bruk, og vedlikehold, av egen bolig, og sameiets fellesarealer for å sikre et trivelig bomiljø for alle beboerne i sameiet. Den enkelte sameier er ansvarlig for at vedtekter og husordensregler overholdes, og må sørge for at andre medlemmer av husstanden, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med og følger disse reglene.

Husordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Reglene skal være et vern for beboerne, og sikre gode og trygge forhold i hele sameiet. I egen interesse bør derfor alle beboerne være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at sameiet skal bli så trivelig som vi gjerne ønsker. Hovedregelen er at ingen bolig skal nyttes slik at andre beboere sjeneres.

2 VEDLIKEHOLD OG BRUK AV LEILIGHETEN.

Sameierne skal på egen bekostning sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten, og tilhørende utvendige områder som beskrevet i vedtektene. Sameiere som har installert gass peis er forpliktet til vedlikeholde, og skal foreta en årlig kontroll av gassinstallasjonen. Dette skal organiseres og gjennomføres av styret for sameiet.

Endringer av byggets ytre utseende skal godkjennes av styret og avklares i Sameiermøte. Dette gjelder for eksempel varmepumper og lignende faste installasjoner. Manglende godkjenning fra styret, kan medføre pålegg om riving/demontering av aktuell gjenstand.

Det skal ikke lagres unødvendig ting/skrot utenfor inngangspartiet, dette kan lagres i seksjonseiers bode eller leveres på kommunal søppelplass.

3 RO OG ORDEN.

Det skal være nattero i sameiet fra kl. 23.00 kvelden før en hverdag, og frem til kl. 06.00 neste dag. I helger skal det være nattero mellom kl. 24.00 og kl. 07.00. Det er ikke tillatt å foreta bilvask mellom kl. 2300 og kl. 0700 alle dager i uken.

Ved festlige anledninger i leiligheten eller at styret engasjerer firma skal naboene informeres på forhånd. Vis hensyn med rop/skrik og høy musikk når dører og vinduer er åpne. Musikken skal dempes om natten.

Arbeid som medfører sjenerende støy, som for eksempel banking, boring, sliping, osv, kan kun foregå hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 20.00. Og lørdager mellom kl. 08.00 og kl. 18.00. På søndager og høytids-/helligdager skal det være ro hele døgnet. Større oppussingsprosjekter som vil medføre vedvarende støy, skal gjøres kjent for tilstøtende naboer.

4 FELLESAREALER/DUGNAD.

Hele tomten til sameiet anses som fellesarealer. Fellesarealer må ikke nyttes slik at andre beboere unødig, eller urimelig, hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt

Vedlikehold av fellesarealene skjer ved dugnad, eller at styret engasjerer firma for å utføre arbeidene som påkreves. Dugnad holdes 1-4 ganger pr. år, alt etter behov. Det er av stor betydning at flest mulig deltar på dugnadene. Det er mye som skal gjøres for å holde sameiet ryddig og i ordentlig stand. Dersom noen ikke kan møte på annonsert dugnad har styret rett til å fakturere til en timerate som styret bestemmer.

Snømåking av arealet mellom bygningene er styrets ansvar. Det oppfordres til at flere kan dele på dette arbeidet. Styret kan innføre andre ordninger dersom det er behov for dette.

Det er forbudt å bruke fyrverkeri på sameiets område.

5 AVFALLSHÅNDTERING.

Avfallsdunkene er felles, og skal stå på anvist plass på fellesområdet. Avfallet skal kildesorteres iht. Kommunale krav dvs bla matavfall, restavfall, papiravfall, glass/metall.. Avfallsposer skal knyttes godt igjen før de kastes, og pappesker skal brettes sammen, slik at de opptar minst mulig plass.

Dunkene må ikke overfylles. Lokket skal kunne lukkes ordentlig igjen for å forhindre ubehagelig lukt, og for å unngå gode forhold for skadedyr. Dersom det ikke er plass til mer avfall, skal avfallet oppbevares på hygienisk vis til dunkene er tømt.

Hver husstand har rett til å kaste like mye avfall dvs. 1/24 av sameiets avfallskapasitet. Dersom den enkelte beboer har behov for å kaste mer enn dette, skal avfallet oppbevares på hygienisk vis til det nærmer seg dagen for tømming, da kan dunkene fylles opp.

Det er forbudt å sette fra seg søppel/skrot utenfor avfallsdunkene eller andre steder på fellesarealene. Forsøpling av fellesarealene er et brudd på husordensreglene. Glass/metall, elektriske artikler, spesialavfall og større gjenstander, skal fjernes av den enkelte beboer.

Vasking av avfallsdunkene utføres på dugnad. Dersom det er behov for å vaske dunkene oftere, kan styret sette opp en liste der vaskingen går på omgang.

6 PARKERING.

Hver seksjonseier er tildelt en fast parkeringsplass, og denne skal ikke benyttes av andre sameiere, eller deres gjester. Dersom det utføres bilmekking eller lignende, skal asfalten dekkes til slik at parkeringsplassen ikke blir tilsølt av olje og lignende.

I tillegg til de faste parkeringsplassene finnes det 9 gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkeringsplassene er kun ment til korttidsparkering, og skal ikke benyttes av beboere i sameiet. Dersom et kjøretøy blir stående på en gjesteparkeringsplass i lengre tid, kan styret kreve borttauing av kjøretøyet på eiers egen regning og risiko.

Retten til å benytte en fast parkeringsplass kan ikke selges, men en sameier har mulighet til og leie bort sin parkeringsplass, eller bytte parkeringsplass med en av de andre beboerne i sameiet. En eventuell leieavtale opphører dersom en av sameierne selger sin seksjon. Bytte av parkeringsplass kan derimot gjøres permanent ved at det skrives en kontrakt som oppbevares av styret. For øvrig vises det til eget punkt i vedtektene.

Portene til garasjeanlegget skal alltid være lukket.

7 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge ikke dyreholdet skaper lukt/lyd som er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Det forutsettes at dyrets eier er kjent med lovbestemmelsene angående dyrehold. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendomen.

Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets fellesområder. Ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets eiendom skal fjernes umiddelbart.

Kommer det skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer eller skaper redsel/angst, kan styret kreve dyret fjernet. I tvistetilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

8 SALG/ Utleie av eierseksjon.

Meddelelse om salg av en eierseksjon skal sendes styret til registrering før innflytting/overdragelse finner sted. Selger/utleier plikter og gjøre ny beboer kjent med sameiets funksjon, vedtekter, husordensregler og lignende. Ved utleie har eieren av seksjonen det fulle ansvaret overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren.

En sameier som selger sin seksjon, plikter og være å jour med betaling av fellesutgifter. Dersom dette ikke overholdes, har styret fullmakt til og gjøre krav gjeldende overfor den nye sameieren. Den som kjøper en seksjon hvor det forekommer restanser fra tidligere eier, hefter dermed for disse og må i tilfelle gjøre regresskrav overfor selgeren.

9 OVERTREDELSE /MISLIGHOLD.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold. Ved mislighold, og etter advarsel fra sameiet, kan sameiet pålegge eieren å selge boligen. Det viser til vedtektene pkt 12.

En sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av en overtredelse av vedtektene, husordensreglene, eller enhver mangel på aktsomhet. Sameieren vil bli fullstendig stilt til ansvar for skader sameieren selv, andre i husstanden, leietakere eller utenforstående som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. Ved bygningsmessige skader i seksjonen(e) som

dekkes av sameiets huseierforsikring, skal seksjonseieren dekke egenandelen dersom skaden kan tilbakeføres til seksjonseierens installasjoner eller bruk av disse.

Skader, feil eller mangler, samt brudd på husordensregler, bør i felles interesse rapporteres skriftlig til styret. Styret skal påtale forholdet skriftlig overfor sameier. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatte overtredelser, vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter og vedtektene pkt 12 kan iverksettes.

10 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE.

Husordensreglene kan endres ved alminnelig flertall på sameiermøtet. Forslag til endring av reglene må gis skriftlig til styret i god tid før innkalling til sameiermøtet sendes ut og følge fristene som beskrevet i vedtektene pkt 18. Endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles, da alle sameiere skal ha mulighet til å sette seg inn i saken og ta stilling til den foreslåtte endringen.

11 LOVANVENDELSE

For forhold som ikke er nevnt i sameiets husordensregler eller vedtekter, kommer eierseksjonsloven til anvendelse. Dersom det oppstår konflikt mellom sameiets husordensregler sameiets vedtekter, er det eierseksjonens lovens bestemmelsene og vedtektene som skal legges til grunn.

Aksdal den 12.03.2024

Underskrift av styret for Sameiet Stølsberg Terasse.

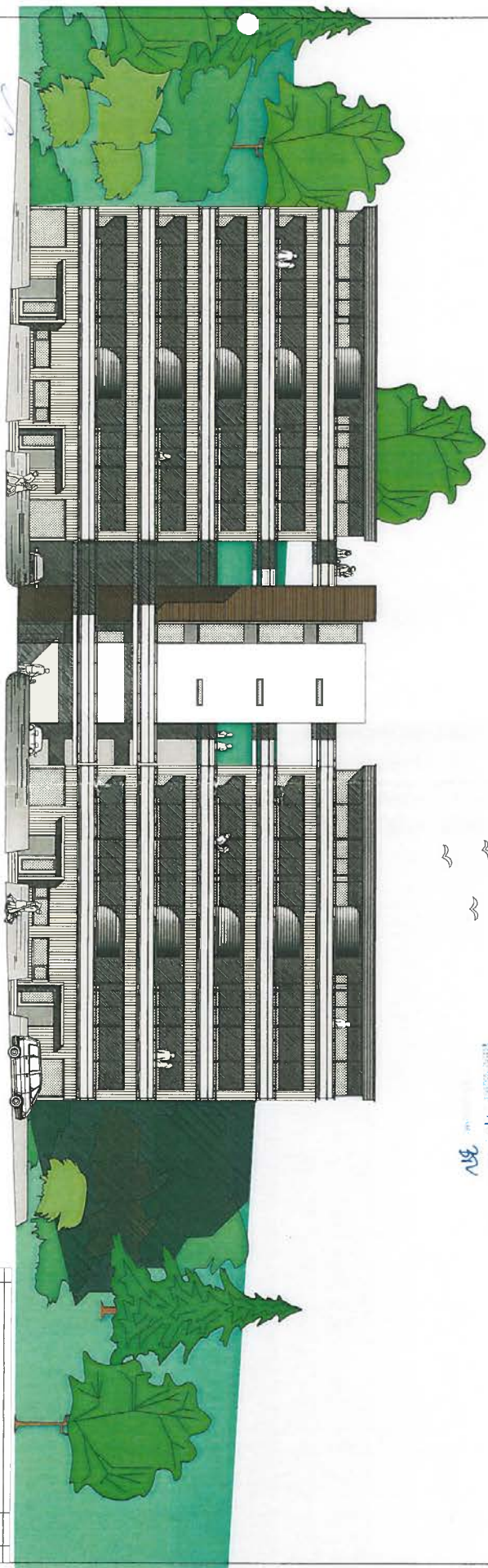
Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

VEDLEGG E-3

TISVÆR KOMMUNE
TEKNISK STYRE
24.06.2010
30.06.2010
31.12.2010



1:1000

Kart		1:1000	
AKSJA TERNASSE ODD HANSEN AS			
Arkitekt	Byggherre	Dato	1:1000
AKSJA TERNASSE	ODD HANSEN AS	07.03.08	1:1000
FASADER		10085	

[illegible]

Architectural elevation drawing of a building facade. The building is a multi-story structure with a flat roof and a series of windows. The facade is rendered with horizontal lines and shading to indicate depth and texture. The drawing includes a street view with cars and a sidewalk, suggesting an urban context. The drawing is oriented horizontally, with the building's facade facing right.

[illegible]

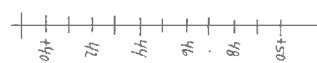
VEDLEGG E-6



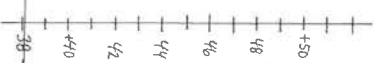
365/02
20/9/06
BN

[illegible]

Architectural elevation drawing of a building facade, oriented vertically. The drawing shows a multi-story structure with a complex roofline, numerous windows of varying sizes, and a textured facade. A scale bar at the bottom indicates heights from +40 to +50. A dashed line labeled "ØST" (East) is visible on the left side.



This architectural drawing shows a building facade with a prominent sloped roof. The building features a series of rectangular windows, some of which are grouped together. A small figure of a person is visible near the entrance area. The drawing is oriented horizontally, with the building's length extending from left to right. The style is a technical sketch, likely for a design or planning document.

[illegible]

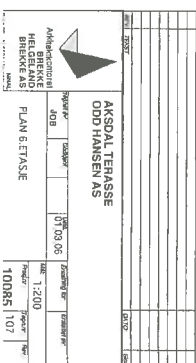
MSV
TEK
C
100
36506
291

126

[illegible]

[illegible]

130





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 eieendom (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, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stølsberg 22
5570 AKSDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre