

MEGLERHUSET

Rele

Fastlands-Karmøy - Spanne

Spannalia 32 A, 5542 Karmsund

Prisant: **2 490 000** + omk

Å kjøpe eiendom

er en av de største investeringene du gjør. Ikke bare handler det om penger, men også om livskvalitet og verdien av et sted du får et unikt forhold til. Søken etter et nytt hjem betyr ikke nødvendigvis at du ikke trives i det gamle. Livet endrer seg og nye behov dukker opp. Det handler om et ekstra soverom til ei lita prinsesse. Litt mindre hage. En ny jobb, et annet sted. Årsakene er akkurat like mange som det er eiendommer til salgs.

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset



DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Georg Berg

Eiendomsmegler MNEF

T: 97 95 12 00

georg@meglerhuset-rele.no

Georg Berg er en av våre mest erfarne meglere, en veteran i eiendomsmeglerbransjen. Som hans kunde vil du oppleve tett dialog og gode strategier for både kjøp og salg av eiendom. Georgs væremåte er en god kombinasjon av profesjonell, folkelig og jordnær, noe som gjør han godt likt både blant kolleger og kunder.



Innhold

Eiendommen	_____	s 7
Nøkkelinfo	_____	s 8
Standard	_____	s 10
Nærområde	_____	s 24
Innhold	_____	s 26
Teknisk info og skjema	_____	s 29
Budskjema	_____	s 61

Del 1 - Spannalia 32 A

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning



Nøkkelinfo



**BOLIGTYPE:**

Selveierleilighet

PRISANTYDNING:

Kr. 2 490 000 + omk.

FELLESKOSTNADER:

Kr. 1 970 per måned

EIENDOMSBETEGNELSE:

Gnr. 149 Bnr. 453 Snr. 14
i Karmøy

AREAL:

P-rom: 92 m²
Bra: 92 m²

TOMT:

24 709 m² felles eiet tomt.

Standard

Velkommen til Spannalia 32A!

Leiligheten ligger i 1. etasje, har stor flott og påbygget terrasse som går rundt på to sider av leiligheten og er kjekk for både store og små.

Leiligheten er meget pen og i tillegg påkostet med listfrie overganger til tak, Led spotter i tak på kjøkken, bad, stue og gang. Lekkert både bad og kjøkken, ekstra stor terrasse, walk in closet med masse plass.

Boligen er hovedsaklig innredet med parkett på gulv og malte overflater på vegger og er påkostet med listfrie overganger til tak. Lameller i vindu på stue følger med i salget.



Stue med plass til flere sittegrupper og utgang til stor og delvis overbygget terrasse, perfekt for late sommerdager. Led downlights i tak. Varmepumpe.



Åpen kjøkkenløsning fra stue. Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter. Led downlights i tak.





Stort hovedsoverom med tv-uttak på vegg. 2 gode barnesoverom hvor det ene i dag brukt som walk-in closet



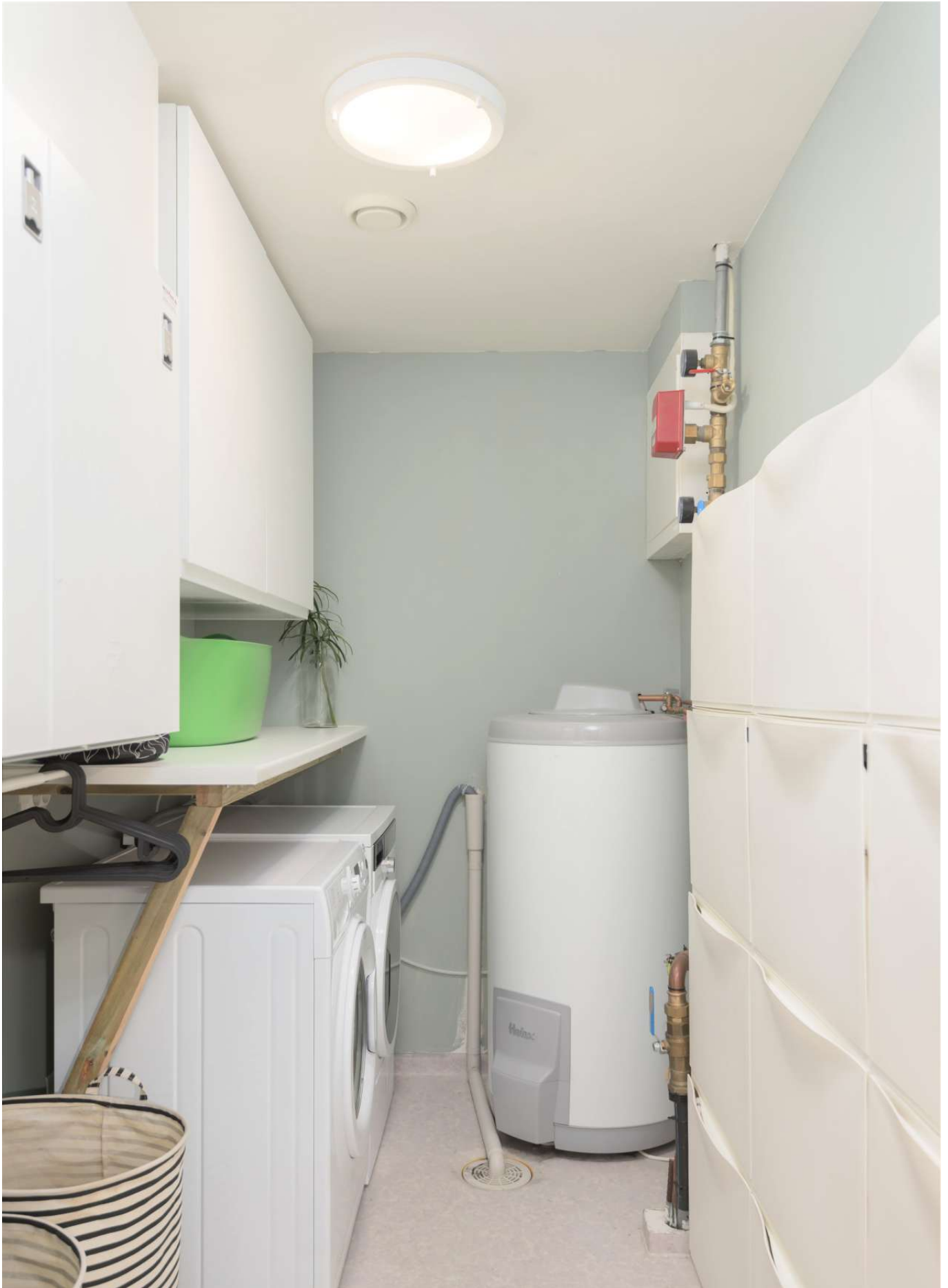




Lekker, helfliset bad som inneholder veggghengt wc, stor dusj og baderomsinnredning med servant. Led downlights i tak. Varmekabler i gulv.











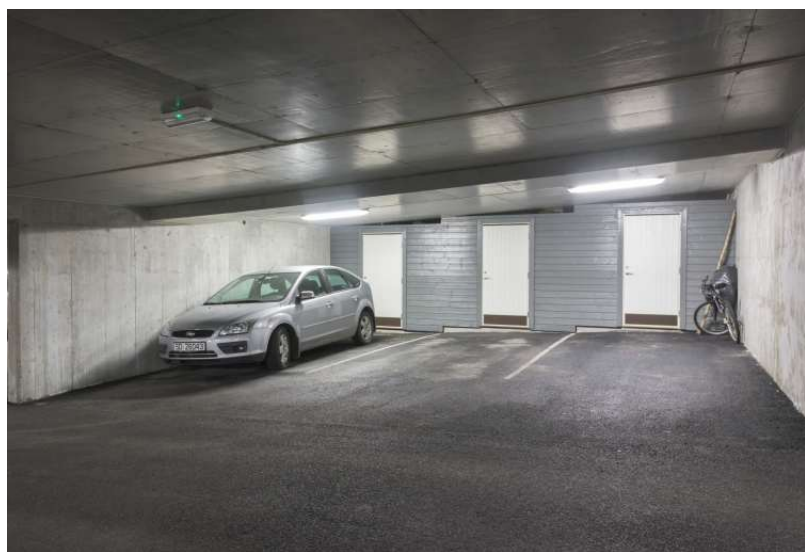


Utgang fra stue til stor, flott og påbygget terrasse som går rundt på to sider av leiligheten og er kjøkk for både store og små.





Egen parkering i garasje med tilhørende bod.





Her vil dere trives...

Nyere og etablert boligområde på Spanne, med kort avstand til de fleste fasiliteter.

Området har de fleste fasiliteter innenfor korte avstander. Kort gange til både skole, barnehager og idrettsanlegg.

Leiligheten er et ypperlig utgangspunkt for rekreasjon i nærområdet eller lengre turer. Søndagsturen legges gjerne til Tronefjell (151 moh.) eller Spannavarden (146 moh.). Spaserturer i flatere terreng, eksempelvis med barnevogn, er ypperlig innover Spannhelgelandsvegen og tilbake på Moksheimstien i Norheimskogen. Ved Moksheimsvatnet langs stien er det også en åpen hytte/gapahauk og tilhørende benker hvor man kan raste og mate endene.

Idrettsanleggene på Norheim er ypperlig for barn i alle aldre. Barn fra 3-6 år elsker All-idrettstimene som arrangeres i Norheimshallen. Utover dette har SK Nord meget flotte fasiliteter for både fotball og håndball. I tilknytning til idrettsanlegget ligger også Norheim kulturhus med varierte tilbud i tillegg til faste aktiviteter som fredagsklubben og diskotek på Basement.

Leiligheten ligger strategisk til med tanke på T-forbindelsen. Det er herfra gangavstand til både Oasen og Amanda, og populære Burger King ligger like bortenfor leiligheten. Det samme gjør den nye døgnåpne Shell stasjonen. Kiwi ligger like bortenfor der igjen med langåpent.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje, har stor, flott og påbygget terrasse som går rundt på to sider av leiligheten og er kjekk for både store og små.

Leiligheten er meget pen og i tillegg påkostet med listfrie overganger til tak, Led spotter i tak på kjøkken, bad, stue og gang. Lekkert både bad og kjøkken, ekstra stor terrasse, walk in closet med masse plass. Velkommen inn!

Leiligheten inneholder:

Hall med garderobe, vaskerom med masse oppbevaringsplass, fullfliset bad med stor dusj/ vask i seksjon/vegghangt wc, 3 soverom (ett er nå walk in closet),

I tillegg har boligen fast plass i felles garasjeanlegg og bod på felles arealer.



BRA 92 m2

Plantegningene er ikke målbare og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:

219074

Adresse:

Spannalia 32 A, 5542 Karmsund

Eiendomsbetegnelse:

Gnr. 149 Bnr. 453 Snr. 14 i Karmøy kommune
Sameiebrøk 1/66

Eiers navn:

Haakon Norheim og Marte Nilssen Lillenes

Prisantydning:

2 490 000,-

Kjøpers omkostninger:

62 250,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
7 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)

70 602,- (omkostninger totalt)

Omkostningene gjelder ved kjøp for prisantydning. Det tas forbehold om endringer i ovennevnte gebyrer. Eventuelt valg av Boligkjøpeforsikring pluss vil øke totalomkostningene med kr. 2 800,-.

Felleskostnader/Husleie:

1 970,- per mnd.
Fellesutgiftene inkluderer renter og avdrag av fellesgjeld, felles forsikring av bygningsmassen, avsetning til fremtidig vedlikehold og grunnpakken fra Altibox med tv og internett.

Eiendomstype:

Leilighet

Eierform:

Selveier

Utleie:

Fremleie av boligen må meldes til styret for registrering og evt godkjenning.

Standard:

Boligen er hovedsaklig innredet med parkett på gulv og malte overflater på vegger og er påkostet med listfrie overganger til tak.

Lameller i vindu på stue følger med i salget.

Stue med plass til flere sittegrupper og utgang til stor og delvis overbygget terrasse, perfekt for late sommerdager. Led downlights i tak. Varmepumpe.

Åpen kjøkkenløsning fra stue. Hvit kjøkkeninnredning med slette fronter, underlimt vask og integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskemaskin, kjøleskap og frys. Led downlights i tak for riktig stemning og lavt forbruk..

Stort foredresoverom.

2 barnesoverom, det ene blir brukt til walk-in closet, her medfølger garderobe/oppheng. I det andre, som er brukt som soverom, medfølger ikke garderobeløsningen.

Lekkert, helfliset bad som inneholder vegghengt wc, stor dusj og baderomsinnredning med servant. Led downlights i tak. Varmekabler i gulv.

Vaskerom med belegg på gulv og malte vegger. Det inneholder arbeidsbenk, skap, skoskap og opplegg for vaskemaskin.

Hall med garderobe. Led downlights i tak.

Boligen har installert varmepumpe på stue og har balansert ventilasjon.

Areal:

P-rom: 92 m²
Bra: 92 m²

P-rom innhold:

Bad, hall, stue/kjøkken, vaskerom og 3 soverom.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:

2014

Antall soverom:

3 soverom

Etasje:

1.etg.

Parkering:

Parkering i garasje, samt god parkering på felles gjesteparkering.

Byggemåte:

Støpt plate av betong, tre-bindingsverk kledd med trepanel. Etasjeskillere i betong. Tak tekket med sarnafil.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport utført av Endre Haga Vange ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:

Elektrisk.

Varmepumpe i stue. Varmekabler i gulv på bad.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:

Boligen er energimerket C - RØD

Beskaffenhet:

Pent opparbeidet felles uteområde.

Tomteareal:

24 709 m²

Tomt/Eierform:

Felles eiet tomt.

Overtakelse:

Overtakelse av boligen etter nærmere avtale mellom partene.

Ligningsverdi:

570 306,- for 2018

Kommunale avgifter:

8 437,- per år.
Renovasjonsavgiften er inkludert.

Tilbehør:

Dersom annet ikke fremgår av salgsoppgaven medfølger kun integrerte hvitevarer. Merk at hvitevarer kan fremstå som integrerte, men allikevel være frittstående. Kjøper bør derfor med forbehold spesifisere hvilke hvitevarer som ønskes med i handelen.

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest for nybygg (boligblokk, bygg 14 (6 stk. leiligheter)), datert 23.01.2017, kan besiktes hos megler.

Diverse:

Benevnelse på rom i salgsoppgave samt selgers bruk av rom kan være i strid med byggeforskrifter selv om de er målverdige.

Boligen har innlagt Altibox fra Haugaland Kraft, med mulighet for alle multimedialøsninger som tilbys her.

Regulering:

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Kopi av reguleringsbestemmelser og kart, kfr. megler.

Tinglyste forhold/servitutter:

1830/900001-1/47 30.03.1830

Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Gnr: 149 Bnr: 453

1847/900006-1/47 19.05.1847

Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Gnr: 149 Bnr: 453

1848/902663-1/47 23.09.1848

Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Gnr: 149 Bnr: 453

1855/902250-1/47 08.03.1855

Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Gnr: 149 Bnr: 453

1877/900023-1/47 19.03.1877

Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Gnr: 149 Bnr: 453

1888/900063-1/47 17.09.1888

Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Gnr: 149 Bnr: 453

1913/900125-1/47 20.12.1913

Utskifting

Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Gnr: 149 Bnr: 453

1922/900272-1/47 19.12.1922

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Gnr: 149 Bnr: 453

1938/2032-1/47 03.12.1938

Erklæring/avtale

Avløsning av torvrettigheter.

Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Gnr: 149 Bnr: 453

1959/129-1/47 21.01.1959

Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Gnr: 149 Bnr: 39
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Gnr: 149 Bnr: 453

1973/2468-1/47 06.04.1973

Best. om vannkloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Gnr: 149 Bnr: 453

2014/15633-1/200 08.01.2014

Best. om vannkloakkledn.

Rettighetshaver: Karmøy kommune
Org.nr: 940 791 901
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Gnr: 149 Bnr: 453

2014/384352-1/200 14.05.2014

Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Gnr: 149 Bnr: 450
Rettighetshaver 1-60
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Gnr: 149 Bnr: 453

2014/384352-2/200 14.05.2014

Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Gnr: 149 Bnr: 450
Rettighetshaver 1-60
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Gnr: 149 Bnr: 453

Konsesjonsplikt:

Det er ikke konsesjonsplikt.

Forretningsfører:

HAUBO

Meglers vederlag:

Fastpris kr. 65 000,-.

Oppdragsgiver betaler i tillegg oppdragstakers utlegg. Alle overnevnte satser er inkludert mva.

Boligselgerforsikring:

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter bes sette seg inn i denne før budgivning. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar for eventuelle mangler ved eiendommen etter Lov om avhending av fast eiendom.

Boligkjøperforsikring:

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøper-forsikring. Man kan velge mellom en vanlig og en utvidet variant av denne forsikringen. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker all advokatbistand, nødvendige skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Ved å tegne den utvidede versjonen har man i tillegg adgang til advokathjelp på andre viktige rettsområdet i livet, samt avtalemaler. Tilleggsdekningen på kr. 2800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP forsikring. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Pris for borettslaget: kr. 4100/6900,- selveier og aksjeleilighet: kr. 7100/9900,- enebolig, tomanns-bolig, rekkehus, fritidsbolig og tomt: kr. 11100/13900,-. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Finansiering:

Meglerhuset Rele har avtale med Danske Bank i Haugesund som sikrer kunder av Meglerhuset Rele fordelaktige betingelser i banken. Megler kan formidle kontakt med rådgiver i banken dersom dette er ønskelig. Meglerhuset Rele mottar provisjon fra Danske Bank.

Salgsoppgavedato:

2019-03-01

Personvern:

Meglerhuset Rele gis tilgang til å innhente/lagre opplysninger som er nødvendig for å kunne utføre oppdraget. Selskapets gjeldende

personvernerklæring kan leses her:
[https://meglerhuset-rele.no/
personvernerklæring/](https://meglerhuset-rele.no/personvernerklæring/)

Boligen selges

"som den er – as is":

Handelen følger lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova). Eiendommen selges "som den er - as is" jmf. avhendingslova §3-9.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Interessenter oppfordres til grundig besiktigelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig.

Kontakt:

Georg Berg
Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 97 95 12 00
georg@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:

Georg Berg

Meglerhuset Rele AS

Haraldsgata 139,
5529 Haugesund
Telefon: 52 73 15 00
Org.nr. 997 175 565
www.meglerhuset-rele.no

Salg-, budgivning-, og betalingsvilkår:
Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.

I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Meglerhuset Rele vil heller ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter.

For annen viktig informasjon om salg- og betalingsvilkår, samt forbrukerinformasjon om budgivning se side ved budskjema.

Nabolagsprofil

Spannalia 32 A

Nabolaget Spanne - vurdert av 49 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Norheimvegen	3 min	🚶
Linje 202, 224, 226, N283	0.3 km	
Haugesund Karmøy	13 min	🚶
Stavanger Sola	1 t 58 min	🚶

Skoler

Norheim skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
300 barn, 14 klasser	1.2 km	
Bø ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	🚶
347 barn, 12 klasser	4.1 km	
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min	🚶
565 barn, 24 klasser	5 km	
Karmsund videregående skole	7 min	🚶
750 barn, 42 klasser	3.2 km	
Haugaland videregående skole	7 min	🚶
815 barn	3.4 km	

Ladepunkt for el-bil

Fortum hurtigladdestasjon Shell N...	5 min	🚶
Bavaria Haugesund	11 min	🚶

«Rolig og veldig sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

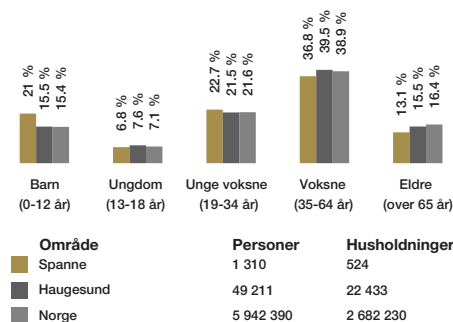
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Karmsund barnehage (0-6 år)	3 min	🚶
150 barn, 6 avdelinger	0.2 km	
Haugaland barnehage (0-6 år)	11 min	🚶
63 barn, 5 avdelinger	0.9 km	
Norheim barnehage (0-6 år)	12 min	🚶
50 barn	1 km	

Dagligvare

Kiwi Norheim	7 min	🚶
Coop Prix Haugesund	19 min	🚶

Inkudat på Nabolagsprofilen er basert på ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Profileringen er basert på et...

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 93/100

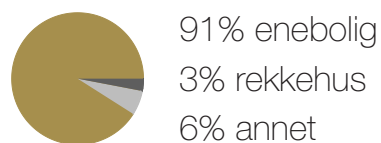
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

Sport

	Hestmyr idrettsanlegg	10 min	
	Norheim idrettshall	11 min	
	Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.Oasen	20 min	
	Yes Treningssenter	4 min	

Boligmasse

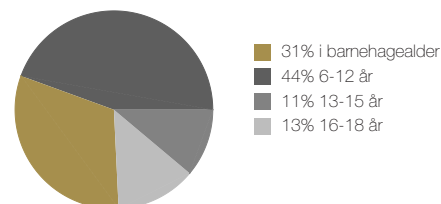


«Barnevennlig. Trivelige naboer i samme livsfase. God barnehage, og trygg skolevei.»

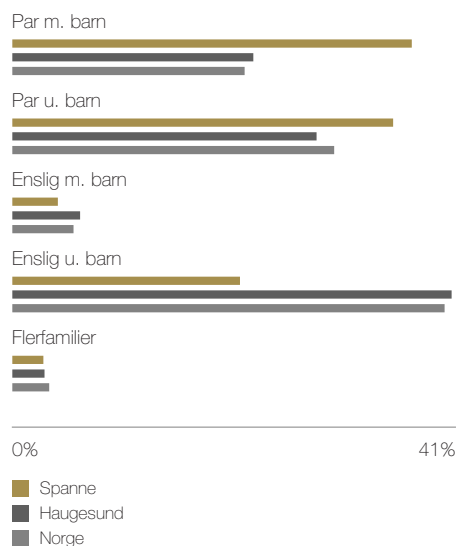
Sitat fra en lokalkjent



Aldersfordeling barn (0-18 år)

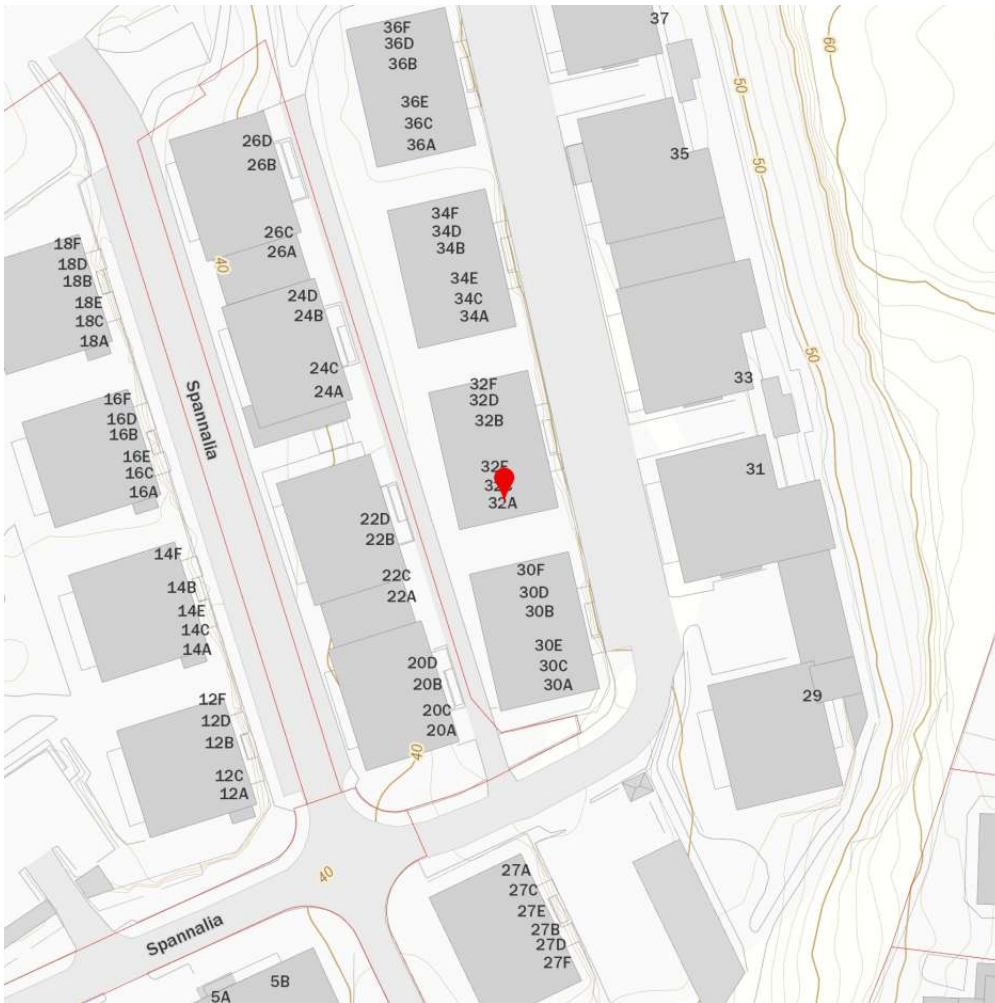


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	34%
Ikke gift	53%	52%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Isokortista on luokiteltu kaikkien rakennusten ja tilojen koot ja niiden sijainnit. Kaikilla kartoilla on oltava voimassa oleva tilaustiedosto. Tilatiedot on luokiteltu kaikkien...

Tilstandsrapport bolig

 Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Spannalia 32 A, 5542 KARMSUND

Gnr 149: Bnr 453 (snr: 14)
1149 KARMØY KOMMUNE
Leilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Endre Haga Vange MNTF
Telefon: 900 71 537
E-post: endre@takst-team.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
TAKST TEAM AS
Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
Telefon: 51 50 24 30
Organisasjonsnr: 911 571 757



Dato befaring: 25.02.2019
Utskriftsdato: 27.02.2019
Oppdrag nr: 20190439



Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 149: Bnr 453 (snr: 14)
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Spannalia 32 A, 5542 KARMSUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese gjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 149: Bnr 453 (snr: 14)
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Spannalia 32 A, 5542 KARMSUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en EL Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Begrensning av rapportens omfang:

For rapporter som gjelder leilighet er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes. På rapportens side 2 og 3 er premissene for rapporten gitt. I den sammenheng presiseres det at rapporten beskriver kun vedlikehold og tilstandssvekkelser.

Takstmannens rolle

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

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 149: Bnr 453 (snr: 14)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Spannalía 32 A, 5542 KARMSUND

TAKST TEAM AS
Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
Telefon: 51 50 24 30



Konklusjon tilstand

Leilighet beliggende i en flermannsbolig oppført i betong og trekonstruksjon.
Leiligheten ligger i 1. etasje og fremstår i god stand og med tilstandsanmerkninger gitt i rapport.

KOPERVIK, 27.02.2019

Takstmann Endre Haga Vange MNTF
Ingeniør
Telefon: 900 71 537

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 149: Bnr 453 (snr: 14)
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Spannalía 32 A, 5542 KARMSUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Haakon Nordheim og Marte Nilssen Lillenes
Takstmann:	Endre Haga Vange
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 25.02.2019. - Haakon Nordheim. - Endre Haga Vange. Ingeniør. Tlf. 900 71 537

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Spannalía ligger mellom Raglamyr og Oasen. Her har man kort avstand til de fleste fasiliteter. Gangavstand til butikker, barnehage og skole. Lekeplass for de minste.
Regulering:	Bolig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 149 Bnr: 453 Seksjon: 14
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/66
Hjemmelshaver:	Haakon Nordheim og Marte Nilssen Lillenes
Adresse:	Spannalía 32 A, 5542 Karmsund

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Tegninger			Fremvist		
Eiendomsdata.no			Innhentet		

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 149: Bnr 453 (snr: 14)
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Spannalia 32 A, 5542 KARMSUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	2014 Kilde: EDR

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	102	92	92		
Sum bygning:	102	92	92	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Det er også garasjeplass og bod i tilknytning til leiligheten. Areal er beregnet ut fra innvendige mål. BTA er anslått.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, hall, stue/kjøkken, vaskerom, 3 soverom	

Konstruksjoner

Leilighet

Grunn og fundamenter - Leilighet	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	

Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Gulv på grunn av betong, isolert med skumplast. Parkett på gulvoverflate.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I tilsynelatende normal stand. Tg med hensyn til alder.

TG: 1
☒ ☐ ☐

Vinduer og dører - Leilighet	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer med karmer og foringer i tre. Isolerglass.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I tilsynelatende normal stand.

TG: 1
☒ ☐ ☐

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 149: Bnr 453 (snr: 14)
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Spannalia 32 A, 5542 KARMSUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Utvendige dører med karmen og foringer i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I normalt god stand. TG: 1 ☐ ☒ ☐
Innvendige dører	
Beskrivelse:	Innvendige dører med karmen og foringer i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I tilsynelatende normal stand. TG: 1 ☐ ☒ ☐
Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.	
Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Terrasse oppført med bjelker og spaltegulv av tre.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrasse holder normal enkel terrassestandard. Noe lang avstand mellom fundamenter. TG: 1 ☐ ☒ ☐
Bad - Leilighet	
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	
Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Fliser på gulvoverflate. Varmekabler. Sluk under dusjkabinett.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Sluk under kabinett er ikke kontrollert. TG: 1 ☐ ☒ ☐
Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Fliser på veggoverflate.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I tilsynelatende normal stand. TG: 1 ☐ ☒ ☐
Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Malt himlingsflate.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1 ☐ ☒ ☐

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 149: Bnr 453 (snr: 14)
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Spannalia 32 A, 5542 KARMSUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Servant i baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusj.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Opplegg i tilsynelatende normal stand.	TG: 1

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Avtrekk via ventilasjon og luftespalte for tilluft under dørbled.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Vaskerom - Leilighet

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater, generelt - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Belegg med oppbrett på gulv. Sluk ved opplegg til vaskemaskin. Malt veggoverflate. Malt himlingsflate Opplegg til vaskemaskin. Avtrekk via ventilasjon og luftespalte for tilluft under dørbled.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Opplegg i tilsynelatende normal stand.	TG: 1

Kjøkken - Leilighet

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Prefabrikkert kjøkkeninnredning i lys utførelse. Integrerte hvitevarer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredning fremstår i normalt god stand.	TG: 1

Innvendige overflater - Leilighet

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malte veggoverflater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt himlingsflate.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Tilstandsrapport bolig

Matrikkel: Gnr 149: Bnr 453 (snr: 14)
 Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
 Adresse: Spannalia 32 A, 5542 KARMSUND

TAKST TEAM AS
 Hovedgaten 35, 4250 KOPERVIK
 Telefon: 51 50 24 30



VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Vannrør i plast utført som rør i rør. Avløpsrør i plast. Balansert ventilasjonsanlegg. Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget er ikke kontrollert. Antatt normal elde/slitasje på VVS anlegg. Generell tilstand som følge av alder.	TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming med elektrisitet. Varmepumpe i stue.
--------------	--

Elektriske anlegg - Leilighet

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	Automatsikringer.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er ikke kontrollert. På generelt grunnlag anbefales el. anlegget kontrollert ved eierskifte. Faren for skader/defekter på el. anlegget øker med årene.

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven



Oppdragsnummer	219074		
Adresse	Spannalia 32A		
Postnummer	5542	Poststed	KARMSUND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja		
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 4 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Haakon	Selger 1 Etternavn	Norheim
Selger 2 Fornavn	Marte Nilssen	Selger 2 Etternavn	Lillenes

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter i boligen som: skjeggekke, sølvkre, perlekre eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Bygget ut terrasse, satt opp rekkverk.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Haugaland kraft i 2015

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. 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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Egenerklæring

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

25. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det ble i 2018 observert en rotte ved bossdunker på fellesareal ca 40 meter sør for vårt bygg. Anticimex ble kontaktet, og problemet løst.

26. Kjenner du til om det er/har vært insekter i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: skjeggkre, sølvkre, perlekre eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg og Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 6.1- og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om HDI Global Specialty SE sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for HDI Global Specialty SE i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredet næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

Dersom selskapet 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 overtagelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg og Partners og Signere.no AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signere.no sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Egenerklæring

Norheim, Haakon

Signert av

Lillenes, Marte Nilssen

Signert av



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Idfy. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verifisert av
Idfy
18.02.2019

Informasjon fra sameiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kari Ann Haugeland

Dato utkjørt: 25.02.19 Side 1 av 2

Sameiet Spanalia Panorama	V³ r ref.: 228/14	Fjdselsdato eier: 18.10.1992
SPANNALIA 32 A	Type: Sameie	Fjdselsdato medeier: 06.05.1993
5542 KARMSUND	Eiere: Haakon Norheim, Marte N. Lillenes	
Organisasjonsnr: 915 189 830	Andelsnr:	

1: Fellesutgifter

Tot. innv. m³ ned:	1 970	
Fellesutgifter:	Fellesutgifter	1 380
Tilleggsytelser:	Altibox	590

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.: 496
Klient ajourf. l³ n:	0	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 40 470

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:
 Styreleder: Oddvar Litland
 Adresse: Spanalia 33
 Postnr/-sted: 5542 KARMSUND
 Telefon: Mob.: 40401717
 E-post: N/A

5: Restanse fellesutgifter pr. 25.02.2019

Utest³ ende saldo:	1 970	
Fellesutgifter:	1 970	Restanse: 1 970
Gebyr:	0	Forskudd: 0
Rente:	0	Overdekning: 0

6: Ligning - 2018

Annen formue:	5 366	Gjeld: 496	Andre inntekter: 2
		Utgifter: 236	

7: P³ lydende

Andelens p³ lydende: Opprinnelig innskudd:
 Andelsnr: Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2014
 G³ rds/bruksnr: 149/453 - seksjon:14
 Bygningstype: Lavblokk
 Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP0000954186

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje: 1 Oppvarmingstype: Bal.vent.&varmepumpe
 Heis: Nei
 Parkeringstype: 1 P-plass i felles garasjeanl. eller carport
 Systeml³ s: Nei Antall rom: 4
 Husdyrhold: Oppr. antall rom:
 Livsl³ p standard: Ja Kategori: 92
 Fasiliteter:

Informasjon fra sameiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kari Ann Haugeland

Dato utkjørt: 25.02.19 Side 2 av 2

Sameiet Spannalia Panorama

V³ r ref.: 228/14

Fjdselsdato eier: 18.10.1992

SPANNALIA 32 A

Type: Sameie

Fjdselsdato medeier: 06.05.1993

5542 KARMSUND

Eiere: Haakon Norheim, Marte N. Lillenes

Organisasjonsnr: 915 189 830

Andelsnr:

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Altibox er inkl. i felleskostnadene.

Ferdigattest



KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat

Kommunen som vil at du skal lykkes!

A. Utvik AS
Postboks 75

4299 AVALDSNES

Dato: 23.01.2017
Saksbeh: Jonny Hetleflåt
Saksnr: 12/5371-9
Løpenr: 4185/17
Arkivkode: GNR 149/453
Deres ref:

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	Nybygg. Boligblokk, bygg 14 (6 stk. leiligheter)
Byggested:	Spanne,
Gnr./Bnr.	149/453
Tiltakshaver:	A. Utvik AS
Ansvarlig søker:	A. Utvik AS
Saken er behandlet som delegert saknr.	88/13

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

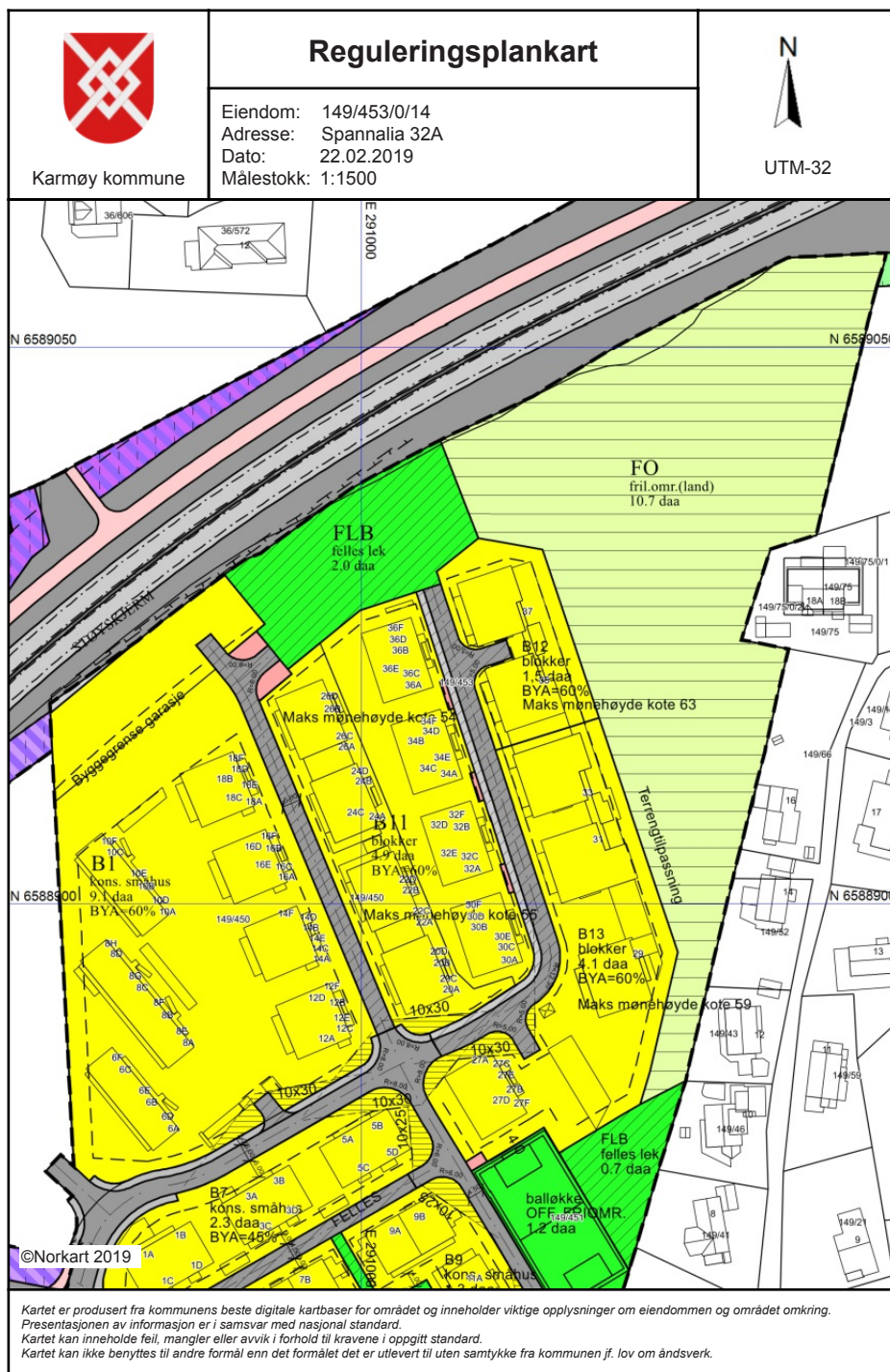
Jonny Hetleflåt
avdelingsingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

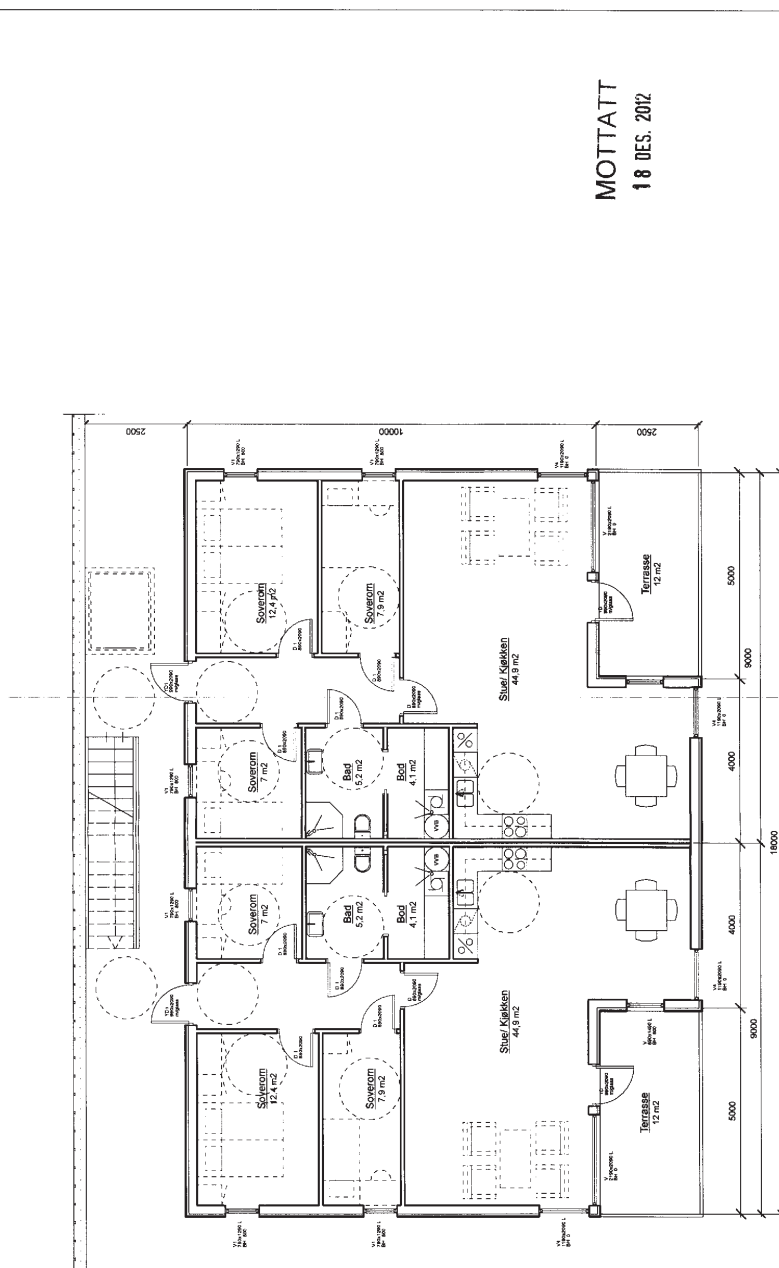


Rådhuset, Postboks 167, 4291 KOPERVIK • Telefon: 52 85 75 00 • e-post: post@karmoy.kommune.no

Reguleringskart



Tegninger



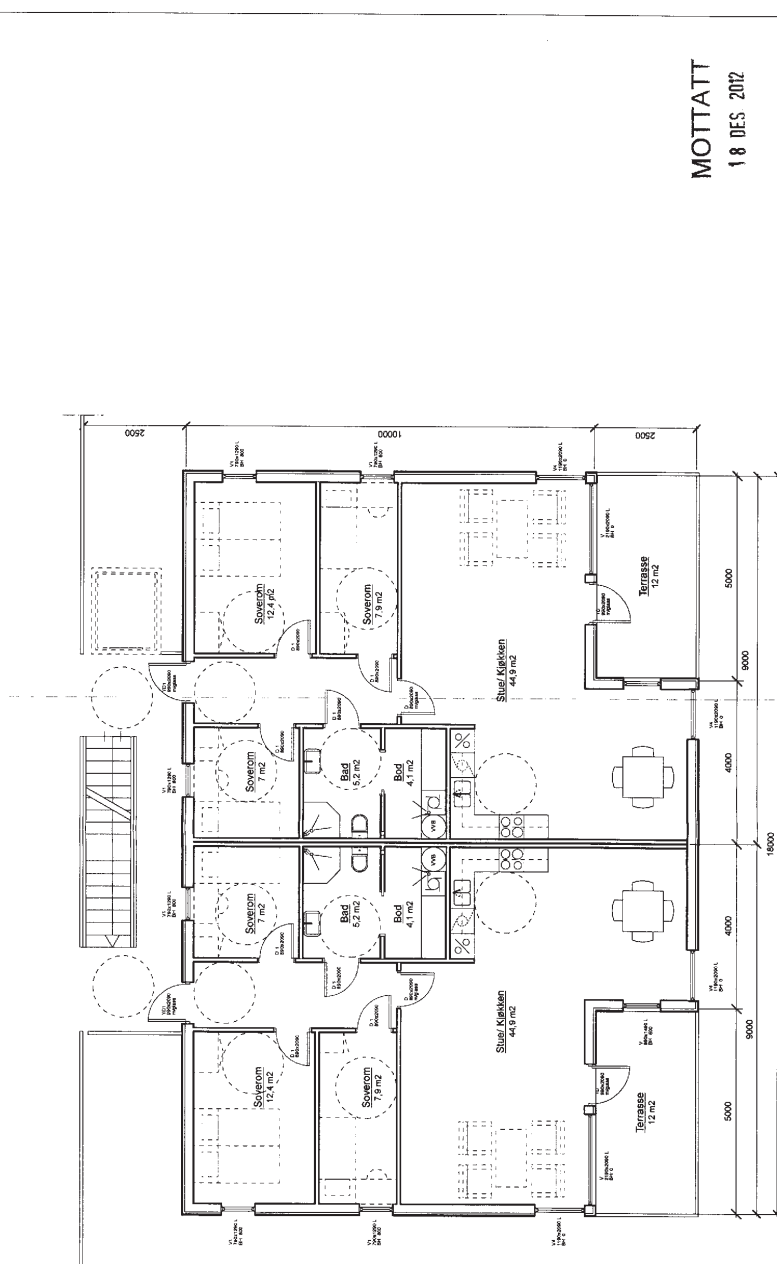
MOTTATT
18 DES. 2012

REKKE 4
HUS 14, 1 ETASJE
LEILIGHET 101
BRA: 92,4
BTA: 204,2 TOT.
BYA: 254,5 TOT.

LEILIGHET 102
BRA: 92,4

B	FAKTESKJEMM KONTROLL	11.12.12	JOB
A	FAKTESKJEMM	08.03.12	JAL
SPANNALIA 3 KARINGBY KOMMUNE A. UTVEK AS			
BREKKE HELGELAND HUS 14 BREKKE AS 1. ETASJE			
Skisse av	Skisse av	Skisse av	Skisse av
JOB	JOB	JOB	JOB
03.10.12	03.10.12	03.10.12	03.10.12
1:100 I A3	1:100 I A3	1:100 I A3	1:100 I A3
10000	10000	10000	10000
14	14	14	14
101	101	101	101
B	B	B	B

Tegning



MOTTATT
18 DES 2012

LEILIGHET 202
BRA: 92,4

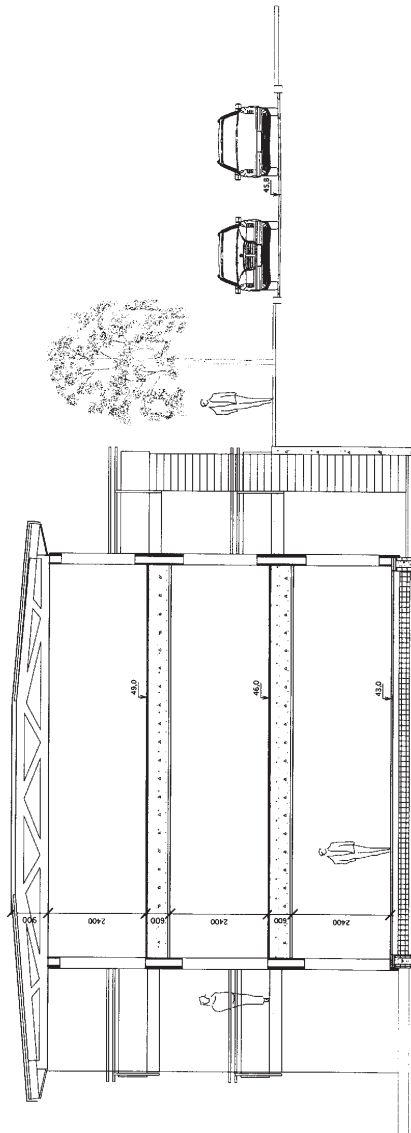
REKKE 4
HUS 14, 2 ETASJE
LEILIGHET 201
BRA: 92,4
BTA: 204,2 TOT.
BYA: 234,5 TOT.



B	KAMMERKONTROLL	11.12.12	JOB
A	KAMMERKONTROLL	08.10.12	JAL
REV			REV
SPANNALIA 3			
KARISØY KOMMUNE			
A. UTVIK AS			
SPANNALIA 3			
REKKE 4			
HELGELAND HUS 14			
REKKE AS 14			
2. ETASJE			
1:100 A3			
10009			
102			
B			



Tegning



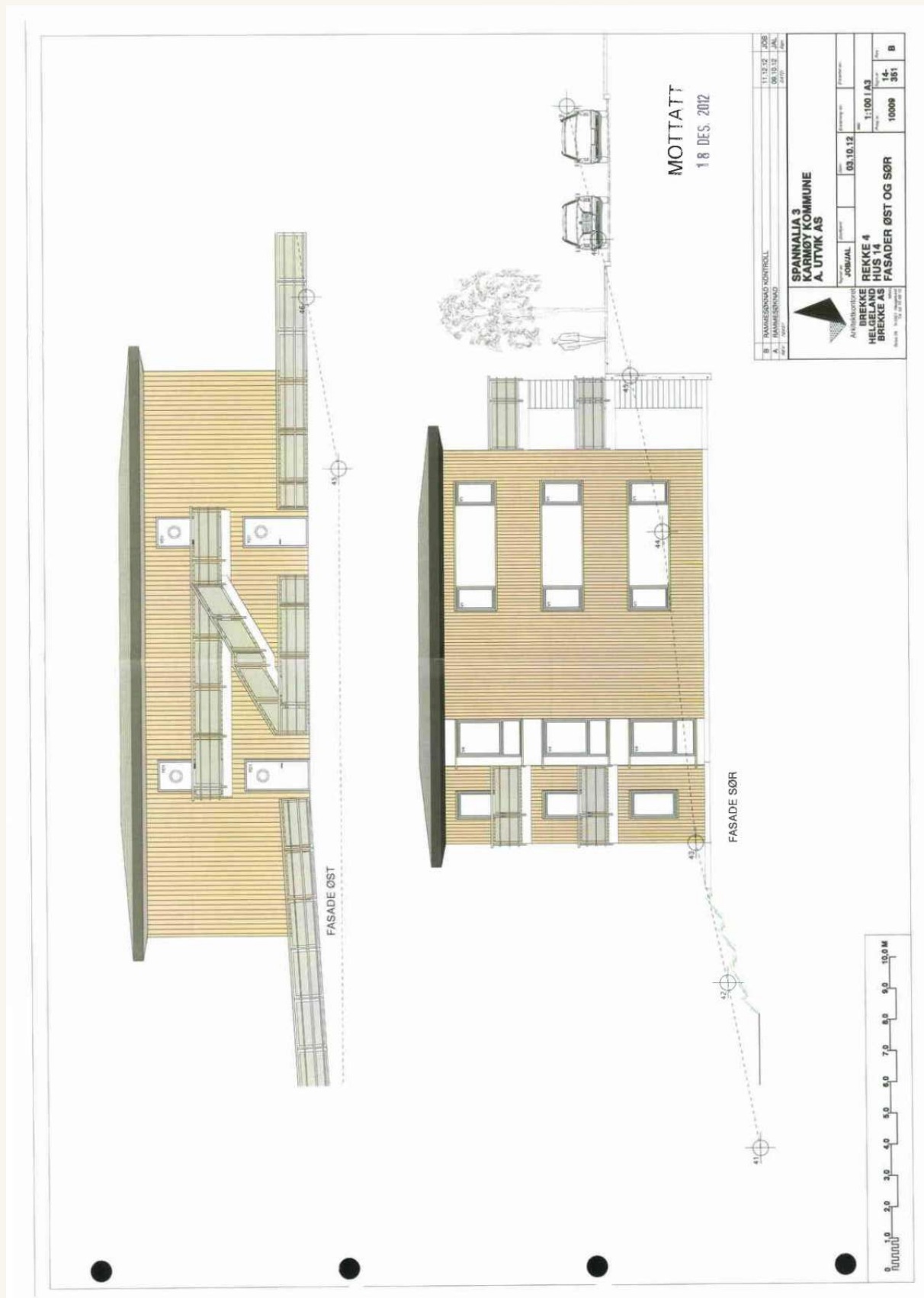
MOTTATT
18 DES. 2012

B	TAMMESKJOLD KONTROLL	11.12.12	KOB
A	TAMMESKJOLD	09.10.12	JAL
		2012	50%

SPANNALLA 3 KARNØY KOMMUNE A. UTVIK AS		Tegning nr. 03.10.12	Dato 03.10.12
Arkitektkontor BREKKE 4 HELGELAND HUS 14 BREKKE AS SNITT	Skala 1:100 IAS 10000	Bl. nr. 14	Bl. nr. 301



Tegning







Du har boligdrømmer. Vi har boliglån.

Knallgod
rente!

Rimelig. Enkelt. Raskt.

Bolig koster, og lån må man ha.
Lav rente er selvsagt viktig, det får
du hos oss. Så må det være enkelt.
Derfor ordner vi omtrent alt. Du kan
søke på nett, og du får hurtig svar.

Noe mer du vil vite? Ring oss på
08540!

Søk på [danskebank.no/boliglån](https://danskebank.no/boliglan) eller ring 08540

Danske Bank

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten
- Ubegrenset dekning gir sterkere posisjon i forhandlinger
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- Ingen egenandel
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 4 100
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 7 100
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 11 100

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 6 900
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 13 900

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Ingen egenandel for advokathjelp i boligkjøpssaker. Egenandel kr 3 000 i øvrige tvistesaker dekket av Boligkjøperforsikring Pluss. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. **For komplette vilkår se www.help.no**





Budskjema

For eiendommen: Spannalia 32 A, 5542 Karmsund
Gnr. 149 Bnr. 453 Snr. 14 i Karmøy
Oppdragsnummer: 219074
basert på salgsoppgave datert 2019-03-01



Undertegnede legger hverved inn bud på kr _____ + omkostninger og eventuell andel av fellesgjeld.

skriver kroner med blokkbokstaver _____

og lar det gjelde til dato og klokkeslett _____ Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbrukerinformasjon om budgivning.

Ønsket overtakelsesdato _____

Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegneds finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

Undertegnede bekrefter å ha lest "Forbrukerinformasjon om budgivning" (se baksiden) samt hele prospektet og godtar betingelsene. Undertegnede budgiver(e) samtykker og gir hverandre fullmakt til at hver av partene i en budrunde gjensidig kan representere hverandre. Dette gjelder eksempelvis ved budforhøyelse, aksept av motbud, o.l. (gjelder dersom det står minimum to budgivere på budskjema).

Dato Signatur (Budgiver 1) _____ Dato Signatur (Budgiver 2)



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en

kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Georg Berg / T: 97 95 12 00 / georg@meglerhuset-rele.no