Fastlands-Karmøy - Spanne

Spannalia 36D, 5542 Karmsund

Prisant: **2 850 000** + 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

MEGLERHUSET Rele

DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Marius Kallevik

Eiendomsmegler MNEF

T: 90 77 69 49

marius@meglerhuset-rele.no

Marius Kallevik er daglig leder og Eiendomsmegler i Meglerhuset Rele - Til tross for sin unge alder har han opparbeidet seg bemerkelsesverdig mye kunnskap og erfaring innenfor mange felt. Vi har en teori om at Marius er født med en gedigen indre «drive». Marius har bachelor i eiendomsmegling ved BI i Stavanger og 10 års erfaring.

36D

Innhold

Eiendommen _____ s 6
Nøkkelinfo _____ s 8
Standard _____ s 10
Nærområde _____ s 28
Innhold _____ s 30
Teknisk info og skjema _____ s 32
Budskjema _____ s 65

Del 1 - Spannalia 36D

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

BOLIGTYPE:
Selveierleilighet.

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 149 Bnr. 453 Snr. 3
i Karmøy

PRISANTYDNING:
Kr. 2 850 000 + omk.

AREAL:
P-rom: 92 m2
Bra: 92 m2

FELLESKOSTNADER:
Kr. 1970 per måned

TOMT:
24 709 m2 Eiet, felles tomt.

Standard

Flytt rett inn...

Velkommen til Spannalia 36 D - en tiltalende endeleilighet med flott utsiktsbeliggenhet og adkomst fra bakkeplan. Boligen holder en bra standard, er innredet med lys eikeparkett på alle gulv, foruten bad- og vaskerom som har henholdsvis fliser og våtromsbelegg. Vegger og tak innredet i delikate og tidsriktige farger. Utstrakt bruk av downlights. Her har du stue og kjøkken i åpen løsning med flott utsiktbeliggenhet, og som har utgang til terrasse. Effektiv varmepumpe. Flott kjøkkeninnredning med integrert kjøleskap, induksjonstopp, oppvaskmaskin, samt stekeovn i høyskap. Hele 3 soverom, fullfliset baderom og praktisk vaskerom. Medfølgende garasjeplass i felles anlegg.

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

Romslig, lysrik stue med store vindusflater.

FAMILIE

HIMALAYASALT
REGISTER

Åpen kjøkkenløsning mot stue skaper en romslig og sosial arena.

Overbygget altan med flott utsyn mot nærområdet!

Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng.

Soverom nr. 2 og 3 - Ideelle som barnerom, gjesterom eller kontor.

Lekkert bad med blant annet dusjkabinett og veggmontert klosett.

Fasade/parkering.

Lekeplass.

Spanne - Midt mellom byen og landet...

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, samt Kiwibutikk like bortenfor.

Innhold

Boligen ligger i ende i andre etasje, med trappefri adkomst. Leiligheten inneholder:

Gang, 3 soverom, vaskerom, baderom m/wc/dusj/dobbel servant, stue og kjøkken i åpen løsning m/utgang til altan.

Medfølgende sportsbod, samt parkering i felles garasjeanlegg.

2. etg - BRA 92 m2

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

Del 2 - Spannalia 36D

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Nabolagsprofil - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0265/19

Adresse:
Spannalia 36D, 5542 Karmsund

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 149 Bnr. 453 Snr. 3 i Karmøy kommune
Sameiebrøk 1/66

Eiers navn:
Knut Oskar Ørpetveit og Anita Mikkelsen Hjartnes

Prisantydning:
2 850 000,-

Kjøpers omkostninger:
71 250,- Dokumentavgift (2,5%)
525,- Tinglysning av skjøte
525,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
7 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)
---
79 602,- (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:
1970,- per mnd.
Fellesutgiftene inkluderer felles forsikring av bygningsmassen, avsetning til fremtidig vedlikehold og grunnpakke fra Altibox (tv og internett).

Registrerte endringer fellesutgifter:
Fellesutgiftene vil utgjøre kr 1 515 for denne boligen per 01.11.2019, samt kr 1 879 per 01.12.2019.

Eiendomstype:
Leilighet.

Eierform:
Selveier/eierseksjon.

Utleie:
Det vil normalt være anledning til å leie ut hele boligen. Leier av boligen må meldes til styret for registrering.

Standard:
Stue og kjøkken i åpen løsning innredet med lys eikeparkett på gulv. Flott utsiktbeliggenhet, samt utgang til overbygget altan. Store vindusflater som gir mye naturlig lys. Effektiv varmepumpe og downlights i tak. Hvit kjøkkeninnredning med fliser over benkeplaten. Dette har integrert kjøleskap, induksjonstopp, oppvaskmaskin, samt stekeovn i høyskap.

Fullfliset baderom som har varmekabler i gulv. Dette har vegghengt toalett, seksjon med to nedfelte servanter og dusjkabinett. Downlights i tak.

Tre soverom innredet med lys eikeparkett på gulv.

Praktisk vaskerom innredet med gulvbelegg. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Gang innredet med lys eikeparkett på gulv. Her er skyvedørsgarderobe, samt downlights i tak.

Areal:
P-rom: 92 m²
Bra: 92 m²

P-rom innhold:
Samtlige rom er P-rom.

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
2014

Antall soverom:
3 soverom

Antall rom:
4 rom

Etasje:
2.etg.

Parkering:
Medfølgende parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Byggemåte:
Bygningen er oppført på støpt såle, yttervegger i betong og bindingsverk, Etasjeskillere i betong, dette antas også for seksjoneringsvegger. Flat takkonstruksjon tekket med sanafil.

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport utført av Tom Erik Tørring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:
Varmepumpe i stue/kjøkken. Varmekabler i gulv på baderom.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:
Boligen er energimerket C - RØD

Tomteareal:
24 709 m²

Tomt/Eierform:
Eiet, felles tomt.

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

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:
566 174,- for 2018

Kommunale avgifter:
De kommunale avgiftene er variable og avhenger av vannforbruk. Avvik vil forekomme. Pt ca 8 500,- per år.

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 vei, vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest for nybygg - boligblokk bygg 12, datert 23.01.2017, ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Regulering:
Eiendommen ligger i et område hovedsakelig regulert til boligformål. Kommuneplanen gjelder også for dette området. Kopi av planbestemmelser og kart kan fås ved henvendelse til megler.

Konsesjonsplikt:
Ikke konsesjonspliktig.

Sameie:
Sameiet Spannalia Panorama
Org.nr.: 915189830

Styregodkjennelse:
Ny eier må meldes til styret for registrering.

Meglers vederlag:
Fastpris kr. 69 000,-

Boligselgerforsikring:
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter bes sette seg inn i denne før budgiving. 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:
2019-06-18

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/personvernerklaering/

Boligen selges "som den er - as is":
Handelen følger lov om avhending av fast eigedom (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:
Marius Kallevik
Eiendomsmegler MNEF, eiendomsmegler MNEF
Tlf: 90776949, 90776949
marius@meglerhuset-rele.no,

Ansvarlig megler:
Marius Kallevik

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 36 D

Nabolaget Spanne - vurdert av 49 lokalkjente

Spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Norheimvegen Linje 202, 224, 226, N283	4 min 0.3 km
Norheim terminal Totalt 11 ulike linjer	15 min 1.2 km
Haugesund bussterminal Totalt 19 ulike linjer	9 min 5 km
Haugesund hurtigbåtkai Linje Røvær	10 min 4.9 km
Garpaskjær ferjekai Linje Utsira	12 min 6.1 km

Skoler

Norheim skole (1-7 kl.) 300 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 12 klasser	6 min 4.1 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 565 elever, 24 klasser	9 min 5 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	7 min 3.3 km
Haugaland videregående skole 815 elever	7 min 3.5 km

«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

Område	Personer	Husholdninger
Spanne	1 310	524
Haugesund	49 211	22 433
Norge	5 942 390	2 682 230

Barnehager

Espira Karmsund barnehage (0-6 år) 150 barn, 6 avdelinger	3 min 0.3 km
Haugaland barnehage (0-6 år) 63 barn, 5 avdelinger	12 min 1 km
Norheim barnehage (0-6 år) 50 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Norheim	8 min
REMA 1000 Norheim	19 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

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	12 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.Oasen	21 min
Yes Treningssenter	4 min

Boligmasse

- 92% enebolig
- 3% rekkehus
- 5% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 31% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 13% 16-18 år

Familiesammensetning

- Spanne
- Haugesund
- Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Rele kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Tilstandsrapport

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Spannalia 36d, 5542 KARMSUND

Gnr 149: Bnr 453 (snr: 3)
1149 KARMØY KOMMUNE
Selveier

SERTIFISERT TAKSTMANN
Tom Erik Tørring
Telefon: 476 75 131
E-post: tomerik@tmtaksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND
Telefon: 476 75 131
Organisasjonsnr: 920 983 723

TM Taksering AS

Dato befaring: 23.08.2019
Utskriftsdato: 23.08.2019
Oppdragsnr: 114
Referansenr: e66dceb

e66dceb

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 149: Bnr 453 (snr: 3)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Spannalia 36d, 5542 KARMSUND	Telefon: 476 75 131	

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/aa6d7ed6-c25a-43d7-b7fe-d0c1d1307417

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 igjennom 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 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske 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 tilsi 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

Matrikkel:	Gnr 149: Bnr 453 (snr: 3)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Spannalia 36d, 5542 KARMSUND	Telefon: 476 75 131	

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 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/rekvirenten 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 'Takseringsbransjens 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

Dette oppdraget er utført av en uavhengig sertifisert NTF (Norsk Takst) takstmann, som følger det regelverk og alle de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for alle sine medlemmer. Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse iht. NTF's regler og NS 3424/3451. "Nivå 1" er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverk, eventuelt supplert med enkle målinger.

NS 3425 angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.
TG 0 - Ingen symptomer
TG 1 - Svake symptomer
TG 2 - Middels kraftige symptomer
TG 3 - Kraftige symptomer
Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi en tilbakemelding til takstmann om det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Dette er en praktisk tilnærming av standarden for ikke å gjøre rapporten for komplisert og omfattende ved omsetting av boliger. Der takstmann allikevel har registrert symptomer på svikt som kan utvikle seg videre dersom ikke tiltak blir iverksatt, er dette vurdert i kommentaren til den bygningsdelen der det gjelder.

Ved arealmåling er rommene vurdert etter bruk, og ikke om de er godkjent eller har korrekt utførelse iht. byggeforeskrifter. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014 er lagt til grunn.

Om dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Skulle det være ønskelig med ytterligere opplysninger/råd generelt - ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon 47675131.

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 149: Bnr 453 (snr: 3)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Spannalia 36d, 5542 KARMSUND	Telefon: 476 75 131	

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Leilighets bygg oppført i 2014.

Bygningen er oppført på støpt såle, yttervegger i betong og bindingsverk, Etasjeskillere i betong, dette antas også for seksjoneringsvegger. Flat takkonstruksjon tekket med sanafil.

Tilstanden på leiligheten fremstår som generelt god, både innvendig og utvendig. Det må allikevel påregnes noe vedlikehold av innvendige overflater.

Se ellers kommentarer og begrunnelser av tilstandsanmerkninger fra takstmann senere i rapport

HAUGESUND, 23.08.2019

Tom Erik Tørring
Takstmann
Telefon: 476 75 131

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 149: Bnr 453 (snr: 3)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Spannalia 36d, 5542 KARMSUND	Telefon: 476 75 131	

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Knut O Ørpetveit og Anita M Hjartnes
Takstmann:	Tom Erik Tørring
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.08.2019. - Tom Erik Tørring. Takstmann. Tlf. 476 75 131 - Knut O Ørpetveit og Anita M Hjartnes. Tlf. 41599160
Revisjoner:	Dato: 23.08.2019 Revisjon 1

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveier
Beliggenhet:	Boligen ligger på spannalia i karmøy kommune. Ligger fritt og fint med god utsikt. Nærhet til skoler, barnehager og butikker.
Bebyggelsen:	Bebyggelse bestående av bolig og næring.
Standard:	Boligen har normalt god standard.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.
Andre forhold:	Det er fellesutgifter på 1970,- pr mnd for denne boligen. Det er bodplass på ca 5 m2 og parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 KARMØY Gnr: 149 Bnr: 453 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	24 709 m² Arealkilde: Seeiendom
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 1/66
Sameiets navn:	Spannalia Panorama
Hjemmelshaver:	Knut O Ørpetveit og Anita M Hjartnes
Adresse:	Spannanlia 36d, 5542 KARMSUND

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.08.2019		Ikke fremvist		
Tegninger	23.08.2019		Fremvist		

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Egenerklæring forelå ikke på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 149: Bnr 453 (snr: 3)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Spannalia 36d, 5542 KARMSUND	Telefon: 476 75 131	

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	2014 Kilde: Eiendomsverdi
Anvendelse:	Boligformål

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
2. etasje	101	92	92		Gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, 3 soverom
Sum bygning:	101	92	92	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetting av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.
"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014", kan fremskaffes ved henvendelse til adm@ntf.no

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.
Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.
Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken, 3 soverom	

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 149: Bnr 453 (snr: 3)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Spannalia 36d, 5542 KARMSUND	Telefon: 476 75 131	

Konstruksjoner

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bygningen er oppført på støpt såle, yttervegger i betong og bindingsverk. Etasjeskillere i betong, dette antas også for seksjoneringsvegger. Flat takkonstruksjon tekket med sanafil.
Tilstandsvurdering:	Det er viktig og være klar over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1. Det vil si at det ikke er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonene. Det er derfor nødvendig og ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Kfr - NS 3424. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger		
Beskrivelse:	Bindingsverk i trekonstruksjonen. Vurderinger av øvre fasader er gjort fra bakkenivå.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser, da konstruksjonen er fullt lukket.	TG: 1

Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Utvendige overflater i trekledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledning er i god stand. Normal elde og slitasje. Øvre fasader er vurdert fra bakkeplan. Normaltid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.	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 i tre, med trekarm. 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:	Vinduer i boligen er i alminnelig god kvalitet. Normal slitasje. Enkelte vinduer er funksjonstestet, og trenger noe justering/smøring.	TG: 1

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 149: Bnr 453 (snr: 3)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Spannalia 36d, 5542 KARMSUND	Telefon: 476 75 131	

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Ytterdører i standard utførelse av normalt god standard.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering:	Normal bruksslitasje. Tilstandsgrad 0

Innvendige dører		
Beskrivelse:	Innvendige dører i standard utførelse.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Enkelte av dørene er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt.	TG: 1

Renner, nedløp og beslag - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag		
Beskrivelse:	Takrenner og beslag i aluminium.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen indikasjoner på skader på renner eller beslag. Normal slitasje.	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:	Terrasser i betong. Tekket med sanafil.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen tegn til skader på sanafil som var synlige på befaringsdagen. Normal slitasje.	TG: 1

Etasjeskillere - Leilighet

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker	
Beskrivelse:	Etasjeskillere i betong.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje. På flater som er enkle og kontrollere er det ingen indikasjoner på skjevheter som har negativ betydning for konstruksjonen. Tilstandsgrad 0

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 149: Bnr 453 (snr: 3)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Spannalia 36d, 5542 KARMSUND	Telefon: 476 75 131	

Bad - 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 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 - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliser/fuger. Ingen indikasjoner på fuktforskjeller ved bruk av fuktmålerutstyr. Dette gjelder også for tilstøtende rom. Det er fall på gulvet. Sluk i dette rommet var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Ingen indikasjoner på riss eller sprekker i fliser/fuger.	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Veggmontert toalett, baderomsmøbel med dobbel vask og speil. Dusjkabinett med garnityr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal bruksslitasje.	TG: 1

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Villavent.
Tilstandsvurdering:	Rommet er dekket av villavent anlegget i boligen. Det er luftespalte under dør. Anlegget var i drift på befaringsdagen og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad 0.

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 på innvendige gulv - 2. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Belegg på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Belegg er løst i hjørner innenfor dør. Ellers normal slitasje. Det var mye lagret på vaskerom på befaringsdagen, så det var minimalt av synlig overflate på gulv. Det registreres at belegg er korrekt montert mot sluk.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje / Vaskerom

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

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 149: Bnr 453 (snr: 3)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Spannalia 36d, 5542 KARMSUND	Telefon: 476 75 131	

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Vaskerom		
Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin, 200l bereder og fordelerskap for rør i rør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utstyret som er installert er i alminnelig god kvalitet. Normal bruksslitasje.	TG: 1

Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Vaskerom	
Beskrivelse:	Villavent.
Tilstandsvurdering:	Rommet er dekket av villavent anlegget i boligen. Det er luftespalte under dør. Anlegget var i drift på befaringsdagen og fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad 0

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 - 2. etasje / Stue/kjøkken		
Beskrivelse:	Praktisk kjøkkeninnredning fra Svane kjøkken, hvit utførelse. Benkeplate i høytrykkskomprimert spon. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Det er ingen indikasjoner på fukt på erfaringsmessig utsatte steder. Enkelte skuffer og skap er funksjonstestet, og fungerer som tiltenkt. Ventilator er koblet opp mot boligen villavent anlegg, og fungerer som tiltenkt.	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 gulv		
Beskrivelse:	Parkett på gulv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger		
Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1

Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Takplater, takess.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering:	Normal slitasje. Tilstandsgrad 0

Tilstandsrapport

Matrikkel:	Gnr 149: Bnr 453 (snr: 3)	TM Taksering AS	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Bjørnsons gate 23, 5528 HAUGESUND	
Adresse:	Spannalia 36d, 5542 KARMSUND	Telefon: 476 75 131	

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannførende ledninger i plast, rør i rør. Avløpsrør i plast.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røropplegget som er synlig i rommene virker i god stand. Normal slitasje. Røropplegg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Røropplegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.	TG: 1

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming. Varmekabel i gulv på baderom. Luft/luft varmepumpe.
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke fuksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Brannslokking, generelt

Beskrivelse:	Brannalarmer. Sprinkler anlegg.
Tilstandsvurdering:	Ovennevnte er ikke fuksjonstestet, og derfor ikke videre vurdert. Plassering av sprinklersentral vites ikke. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

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 og AMS strømmåler.
Tilstandsvurdering:	Elanlegget er ikke nærmere vurdert. Det bør vurderes av person med spesialkompetanse. Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig. Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget. En velger å ikke sette tilstandsgrad.

Egenerklæring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	219291

Adresse	Spannalia 36 D		
Postnummer	5542	**Poststed**	KARMSUND

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen? 2014 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 4 år9 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? **Polise/avtalenr.**

Selger 1 fornavn	Knut Oskar	**Selger 1 etternavn**	Ørpetveit
Selger 2 fornavn	Anita Mikkelsen	**Selger 2 etternavn**	Hjartnes

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 avløpsvann 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/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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.

Verified by
Idfy
20.08.2019

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

Kommentar

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, tømrerarbeid 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 tillatelser 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

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.

Verified by
Idfy
20.08.2019

Egenerklæring

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

☒ Nei ☐ Ja

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 sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ 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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 7.1 og forsikringsavtalelovens 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. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet 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 overtakelse.

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 & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

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.

Verified by
Idfy
20.08.2019

Egenerklæring

Hjartnes, Anita Mikkelsen

Signert av

Ørpetveit, Knut Oskar

Signert av

bankID™

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.

Verified by
Idfy
20.08.2019

Boliginfo

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kari Ann Haugeland Dato utkjørt: 20.08.19 Side 1 av 2

Sameiet Spannalia Panorama	Vår ref.:	228/3	Fødselsdato eier:	15.05.1986
SPANNALIA 36 D	Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	12.04.1976
5542 KARMSUND	Eiere:	Knut Oskar Ørpetveit, Anita Hjartnes		
Organisasjonsnr: 915 189 830	Andelsnr:			

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: 1 970

Fellesutgifter:	Fellesutgifter	1 380
Tilleggsytelser:	Altibox	590

2: Registrerte endringer fellesutgifter

Neste endring: 01.11.2019 Tot. utg. i kr.: 1 515

Fellesutgifter:	Fellesutgifter	1 380
Tilleggsytelser:	Altibox	135

Neste endring: 01.12.2019 Tot. utg. i kr.: 1 879

Fellesutgifter:	Fellesutgifter	1 380
Tilleggsytelser:	Altibox	499

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (årn):	0	Gjeld siste årsoppg.:	496
Klient ajourf. årn:	0	Klient gj. s. årsoppg.:	40 470

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse fellesutgifter pr. 20.08.2019

Utestående saldo: 1 970

Fellesutgifter:	1 970	Restanse:	1 970
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2018

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

7: Pålydende

Andelens pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2014
Gårds/bruksnr:	149/453 - seksjon:3
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0000954186

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Bal.vent.&varmepumpe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	1 P-plass i felles garasjeanl. eller carport		
Systemås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	92
Fasiliteter:			

Boliginfo

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kari Ann Haugeland Dato utkjørt: 20.08.19 Side 2 av 2

Sameiet Spannalia Panorama	V³ r ref.:	228/3	Fødselsdato eier:	15.05.1986
SPANNALIA 36 D	Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	12.04.1976
5542 KARMSUND	Eiere:	Knut Oskar Ørpetveit, Anita Hjartnes		
Organisasjonsnr: 915 189 830	Andelsnr:			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Altibox er inkl. i felleskostnadene.

Vedtekter

Vedtekter
for
Sameiet Spannalia Panorama

Vedtatt i sameiermøte den 29. januar 2015 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31 og senere endret i sameiermøte den 5. april 2017.

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameiet Spannalia Panorama består av 66 boligseksjoner slik det fremgår av seksjoneringsbegjæring tinglyst den 1/8-2014.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 149 bnr 453 i Karmøy kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæring, lov om eierseksjoner, og disse vedtekter fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Det henvises til vedtak på ekstraordinært sameiermøte 14.04.15 ang. innglassing av terrasser og til vedtak på ekstraordinært sameiermøte 12.08.15 ang. utvidelse av terrasser i rekke 4.
Både disse og alle andre utvendige og innvendige bygningstekniske forandringer eller installasjoner skal meldes til styret før igangsetting av arbeidet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret utarbeider årlig budsjett for fellesutgifter, herunder tar stilling til om utgiftene skal fordeles etter annet enn sameiebrøken, jfr. forrige avsnitt.

Den enkelte sameier tilpliktes å innbetale forskuddsvis hver måned et a konto-beløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte felleskostnader.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som misligholdt fra vedkommende seksjonseiers side.

Vedtekter

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp̄ganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Det innbetalte beløp refunderes ikke dersom boligseksjon selges.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 5 personer i tillegg til 1 varamedlem.
Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forpliktet dem ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Vedtekter

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Hver seksjon har en stemme.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Vedtekter

§ 12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

Konstituering.
- Styrets årsberetning.
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- vedtak om salg eller bortleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 17/7 –1998

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Vedtekter

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig misligholdt gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Heller ikke styremedlem eller forretningsfører må delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Plankart

Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 149/453/0/3
Adresse: Spannalia 36D
Dato: 19.08.2019
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

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

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:	12/5368-11
Løpenr:	4171/17
Arkivkode:	GNR 149/453
Deres ref:	

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	*Nybygg. Boligblokk bygg 12 (6 stk. leiligheter)*
Byggested:	*Spanne,*
Gnr./Bnr.	*149/453*
Tiltakshaver:	*A. Utvik AS*
Ansvarlig søker:	*A. Utvik AS*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*79/13*

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

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg.
Vi hjelper deg å vurdere om du har en sak mot selger og hans forsikringsselskap.

Når det er sannsynlig at du har et krav etter avhendingsloven, dekker **HELP** all nødvendig advokathjelp for å få løst saken.

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. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

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

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
- Fornyes årlig

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 1 400/2 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 påløper i tvistesaker. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. Boligkjøperforsikring kan ikke tegnes ved kjøp i næringsvirksomhet. **For komplette vilkår se help.no**

Budskjema

For eiendommen: Spannalia 36D, 5542 Karmsund
Gnr. 149 Bnr. 453 Snr. 3 i Karmøy
Oppdragsnummer: 1-0265/19
basert på salgsoppgave datert 2017-12-06

TA BILDE AV BUDSKJEMA OG SEND VIA SMS ELLER MAIL TIL MEGLER

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 _____

Ønsket overtakelsesdato _____

Budet må minimum være gjeldene til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning. Se ellers forbruker-informasjon om budgivning.

Eventuelle forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr (11 siffer): _____

Nåværende adresse: _____

Postnr/poststed: _____

Tlf (privat/arbeid): _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnedes finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

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 1)

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 MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Marius Kallevik / T: 90776949, 90776949 / marius@meglerhuset-rele.no,