PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

KROSSNESVEGEN 44C

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Opplysninger fra forretningsfører

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Krossnesvegen 44C , 5545 VORMEDAL KARMØY kommune

gnr. 119, bnr. 645, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1469 **Referansenummer:** GK1815

Foretak: BYGGTEK NORGE AS **Takstingeniør:** Anders Molland

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

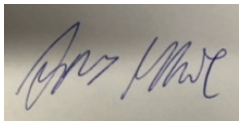
Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.
Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.
Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.

Rapportansvarlig



Anders Molland
Uavhengig Takstingeniør
anders@byggtek-norge.no
973 39 822

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterliggere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon, dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket. I rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner. Der det anbefales ytterliggere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp. Normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.
Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.
Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring. Det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Boligen er et rekkehus. Bygget er over murer oppført med reisverk av bindingsverk i tre. Vegger er utvendig tekket med stående trekledning.
Boligen har flatt tak i trekonstruksjoner, taket er utvendig tekket med pvc membran (sarnafil).

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.
Det registreres ikke vesentlige avvik som krever umiddelbare tiltak.
Boligen er forholdsvis ny, denne fremstår overordnet i god tilstand.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Taktekking fremstår i ok tilstand.
Det er nedløp av metal/aluminium.
Det er gesimsbeslager av metal.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Vegger med bordkledning fremstår overordnet i ok tilstand.
Boligen har flatt tak.
Takkonstruksjonen er helt gjenbygget, konstruksjonen kan ikke vurderes utover observasjoner fra underliggende etasje.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer fremstår i ok tilstand ved befaring.
Bygningen har malt hovedytterdør og boddør. Det er malt balkongdør i tre.
Ytterdører fremstår i ok tilstand ved befaring.
Det er terrasse med tekking av terrassebord i tre.
Terrassen fremstår i ok tilstand ved befaring.
Underliggende fundamentering kan ikke kontrolleres/vurderes av takstmann.

INNVENDIG Gå til side

Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Boligen er møblert ved befaring, gjør oppmerksom på at takstmann ikke flytter rundt på inventar/innbo for å lete etter overflateavvik.

Boligen har malt tretrapp.
Trapp fremstår med normal bruksslitasje
Boligen har en bod, rommet har også utførelse med sluk og gulvbelegg. Påpeker at rommet ikke er vurdert som et våtrom da dets primærfunksjon i dag anses til å være en bod. Tettesjikt og sluk anses etablert som sikring ved avrenning fra bereder eller fordelerskap.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år.
Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Vegger utenfor dusjsonen er malte, dokumentasjon fra maler og

Beskrivelse av eiendommen

besiktigelser ved befaring bekrefter at rommet har våtromsmaling som del av godkjent våtromssystem.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har noe fall til sluk. Lokalt fall til sluk i dusj anses tilfredsstillende.
Høyde på oppkant av membran ved terskel kan ikke måles uten at det utføres destruktive tiltak, basert på de undersøkelser som er utført fremstår rommets løsning tilfredsstillende mtp fallforhold.
Det anses ikke risiko for at lekkajsevann kan ledes til tilstøtende konstruksjoner.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Takstmann får ikke bekreftet/avkreftet om det er korrekt utførelse med mansjett ført under klemring i sluk.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusj.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Komfyrvakt ligger i skap og er ikke montert ovenfor koketoppen, dette må utbedres.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er toalettrom med servant i innredning, og toalett.
Rommet fremstår i ok tilstand ved befaring.
Det er malte plater på vegger og tak.
Gulvet har parkett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.
Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert i utvendig bod.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg er fra byggeår, dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Løsning for utvendig drenering i grunn er ukjent for takstmann, takvann ledes til rør i terreng.
Boligens utførelse med ringmur og støpt plate over terreng gjør at drenering anses av noe sekundær betydning for boligens utvendig fuktsikring mot terreng

Bygningen har betonggrunnmur.
Murer kan ikke besiktiges av takstmann da disse er helt skjulte bak kledning og terrasse.
Tilstandsgrad er kun satt med basis i alder.
Boligen er etablert på en tilnærmet flat eiendom.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

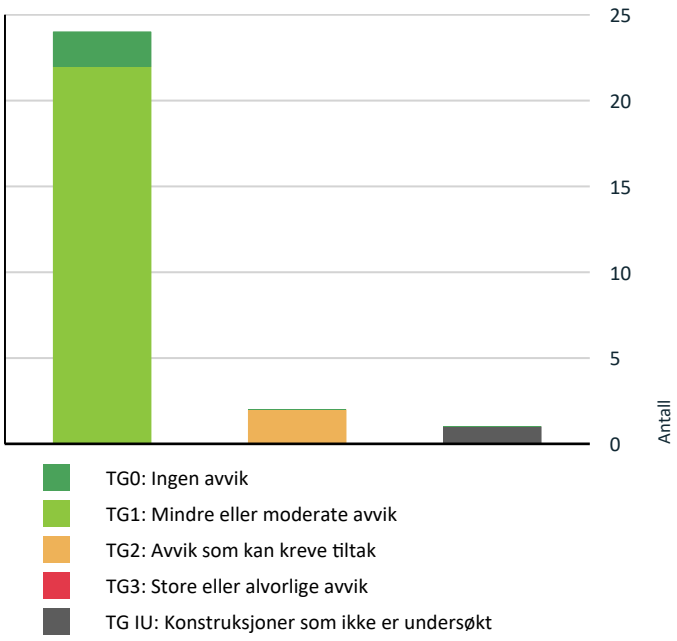
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2019

Kommentar

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår tilfredsstillende vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Det er også brukt drone for å besiktige taket, påpeker at dette er et hjelpemiddel når det ikke anses sikkerhetsforsvarlig og gå på tak, bruk av drone kan ikke sammenlignes med visuell vurdering fra taknivå.

Taktekking fremstår i ok tilstand.









TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar

Det er nedløp av metal/aluminium.
Det er gesimsbeslager av metal.



Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Vegger med bordkledning fremstår overordnet i ok tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledningen er montert svært tett mot terreng, ved inngangsparti ligger denne lavere enn asfalten. Løsningen for kledning gjør at denne blir ekstra utsatt for sprut/fuktpåvirkning i nedre kant, dette vil begrense forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kledning som er montert tett mot eller lavere enn terreng vil i stor grad bli utsatt for fukt som spruter fra terreng. Løsningen vil redusere forventet levetid. Spesielt ved stående trekledning er utførelsen uheldig da råteskader over tid vil utvikle seg i nederste del av kledningen og medføre til behov for skiftning av hele det stående panelet.
Anbefaler og få kappet kledningen høyere opp fra terreng, dersom ikke dette utføres vil en oppleve en kortere total levetid enn det en normalt skal kunne forvente.
Kapping av kledning høyere opp på vegg kan medføre behov for å etablere et beslag.
Som følge av løsningen med kledning helt mot terreng og terrasse får ikke takstmann vurdert spalte for lufting/ventilering av kledningen tilfredsstillende, dette anbefales nærmere kontrollert.
Stedvis registreres det noe grønske på kledningen, vask/vedlikehold bør utføres.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Boligen har flatt tak.
Takkonstruksjonen er helt gjenbygget, konstruksjonen kan ikke vurderes utover observasjoner fra underliggende etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak. Takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger, men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke.



TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer fremstår i ok tilstand ved befaring.







TG 1 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør. Det er malt balkongdør i tre.
Ytterdører fremstår i ok tilstand ved befaring.







Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Det er terrasse med tekking av terrassebord i tre.
Terrassen fremstår i ok tilstand ved befaring.
Underliggende fundamentering kan ikke kontrolleres/vurderes av takstmann.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

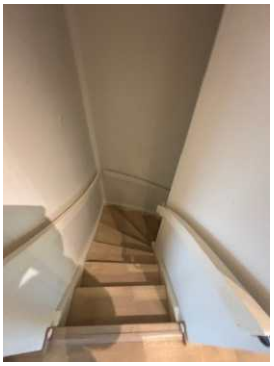
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Boligen er møblert ved befaring, gjør oppmerksom på at takstmann ikke flytter rundt på inventar/innbo for å lete etter overflateavvik.

TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp.
Trapp fremstår med normal bruksslitasje





TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Boligen har en bod, rommet har også utførelse med sluk og gulvbelegg. Påpeker at rommet ikke er vurdert som et våtrom da dets primærfunksjon i dag anses til å være en bod. Tettesjikt og sluk anses etablert som sikring ved avrenning fra bereder eller fordelerskap.





VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Kommentar

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig.
De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Vegger utenfor dusjsonen er malte, dokumentasjon fra maler og besiktigelser ved befaring bekrefter at rommet har våtromsmaling som del av godkjent våtromssystem.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet har noe fall til sluk. Lokalt fall til sluk i dusj anses tilfredsstillende.
Høyde på oppkant av membran ved terskel kan ikke måles uten at det utføres destruktive tiltak, basert på de undersøkelser som er utført fremstår rommets løsning tilfredsstillende mtp fallforhold. Det anses ikke risiko for at lekkajsevann kan ledes til tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Takstmann får ikke bekreftet/avkreftet om det er korrekt utførelse med mansjett ført under klemring i sluk.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring. Dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.
Takstmann får ikke visuelt påvist tettesjikt/membran, det bør innhentes dokumentasjon da dette skal foreligge for bad utført etter TEK17 forskrifter. Takstmann kan ikke bekrefte at tettesjikt eksisterer og at dette er korrekt utført uten å gjennomgå lovpålagt dokumentasjon for rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon.

Når takstmann ikke får bekreftet tettesjikt for rommet og det ikke foreligger dokumentasjon, kan han ikke bekrefte at dette eksisterer. Det anses vesentlig og få bekreftet at slikt tettesjikt er etablert, da det er dette sjiktet som hindrer fukt fra å gå til tilliggende konstruksjoner. Flere undersøkelser anbefales utført.
Ihht TEK17 forskrifter skal det foreligge FDV dokumentasjon for blant annet utførelse av våtrom. Slik dokumentasjon er eneste måte for takstmann til å vurdere brukte produkter og om utførelser er korrekte.
Det er hovedsakelig dokumentasjon for rommets tettesjikt vi ønsker og gjennomgå. Mangel på dette anses som et avvik av vesentlig betydning fordi utførte kontroll blir for begrenset og kan derfor ikke med tilfredsstillende sikkerhet bekrefte om løsninger/utførelse er tilfredsstillende.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

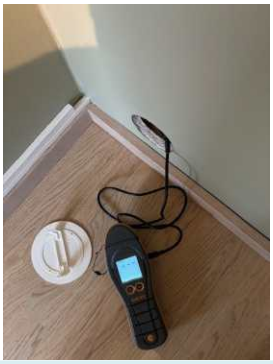
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot dusj.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Komfyrvakt ligger i skap og er ikke montert ovenfor koketoppen, dette må utbedres.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Det er toalettrom med servant i innredning, og toalett.
Rommet fremstår i ok tilstand ved befaring.
Det er malte plater på vegger og tak.
Gulvet har parkett.





TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert i utvendig bod.



TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kommentar

Elektrisk anlegg er fra byggeår, dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Løsning for utvendig drenering i grunn er ukjent for takstmann, takvann ledes til rør i terreng.
Boligens utførelse med ringmur og støpt plate over terreng gjør at drenering anses av noe sekundær betydning for boligens utvendig fuktsikring mot terreng

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har betonggrunnmur.
Murer kan ikke besiktiges av takstmann da disse er helt skjulte bak kledning og terrasse.
Tilstandsgrad er kun satt med basis i alder.

TG 0 Terrengforhold

Kommentar

Boligen er etablert på en tilnærmet flat eiendom.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Påpeker at tilstandsgrad kun er satt med basis i alder og at det ikke er informert om indikasjoner på funksjonssvikt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

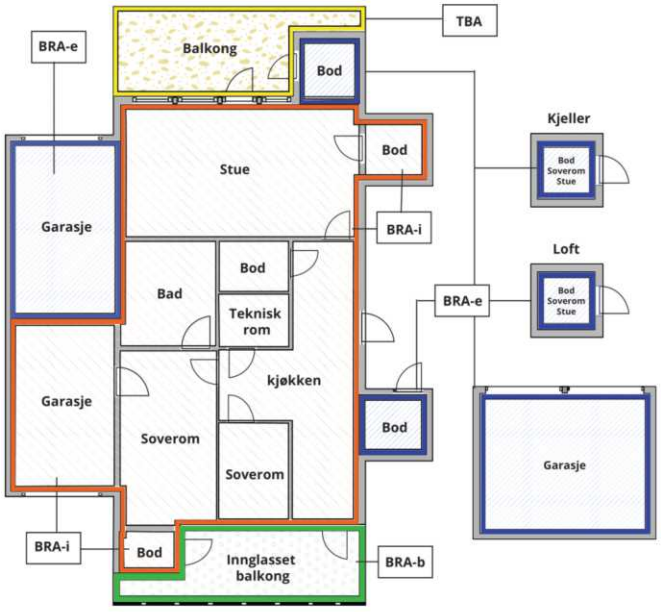
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	50	6		56	
Etasje 2	52			52	
SUM	**102**	**6**			
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, bod/teknisk, toalettrom, entré	Utvendig bod	
Etasje 2	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, gang		

Kommentar

Rom som ikke er adskilt med dør kan være oppgitt som eget rom i rapporten, dette forutsatt at det eksisterer en naturlig overgang/skille mellom sonen/rommene, og at det fremstår mest naturlig og hensiktsmessig for rapporten og presentere de på denne måten.
BRA-e areal er utvendig bod.
TBA er ikke oppmålt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	119	645		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krossnesvegen 44C

Hjemmelshaver
Håkonsen Sylvi Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligfelt på Vormedal i Karmøy kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Krossnesvegen til parkering ved egen boligseksjon.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Dette er en større felles eiendom for rekkehusene etablert på denne. Tomten er flatt opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.

Andre merknader

Påpeker at denne rapporten ikke tar stilling til hva som medfølger, eller ikke medfølger ved omsetning av boligen. Dersom det er opplysninger om innbo/løsøre i rapporten, så er dette kun informativt da enkelte installasjoner kan tilsi at det er gjort ekstra undersøkelser i tilknytting til materialer/konstruksjoner i nærhet til disse.
Eier har fremlagt minnepenn med noe FDV dokumentasjon for boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	06.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

Det er oppholdsvær ved befaring.
Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført.
Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.
Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot borettslag at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.
Det er oppholdsvær ved befaring.
Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert. Produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314260041

Selger 1 navn
Sylvi Marie Håkonsen

Gateadresse
Krossnesvegen 44C

Poststed	Postnr
VORMEDAL	5545

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260041

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var tilbakeslag i toalett kort tid etter overtakelse i 2019. Utbygger ordnet med tilbakeslagsventil. Etterpå har det ikke vært et problem.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noen små sprekker i gips på hoved-soverom i "inngangen" til selve walk-in-closet. Over høyre og venstre hjørnet. Ikke av stor betydning. Det er noe silikon i hjørner som har begynt og løsne. Dette er godt synlig på hovedsoverom i 2. etg. ellers er det ok i resten av huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt opp elbil-lader. Dokumenter på dette ligger i Boligmappa.no.

Arbeid utført av: Helgevold Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble tatt en kontroll og rens av ventilasjonssystemet i november 2024. Kontroll ble utført av Enkon AS. Alle inn og utblåsninspunkter av ventilasjonssystemet ble renset og satt i riktig stilling for best sirkulasjon i huset.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt opp elbil-lader. Dokumenter på dette ligger i Boligmappa.no.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 314260041

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Hageflekk ved eiendommen er "felles-eie" også kjent som fellesareal for sameiet. Kjøper kan søke styret om bruksrett av hageflekk. Til nå har hver boenhet fått disponere hageflekk som om den er dems, men, ved ønske om endringer som f.eks. utbygging av altan, hagepotter, gjerder o.l. er det søknadspliktig til styret for å ikke risikere at det må rives.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260041

Tilleggskommentar

Kommende sesong er det behov for å olje bekledning på huset. Informasjon om materialer som brukes kan fås av styreleder i sameiet. Huset går under selveie, det betyr at utvendige behandlinger ikke går på felles. Det er individuell forsikring på hus og ingen fellesforsikringer. Sameiet gjelder for kostnader knyttet til gatelykter på fellesarealer, lekeplasser og avtale om TV- og internett hos Altibox. Vannsystemet piper når det er svak styrke i vask, spesifikt kaldt vann, ved høyere vanntrykk forsvinner dette. Det er ikke undersøkt grunnlag for dette, men systemet fungerer ellers fint.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 314260041

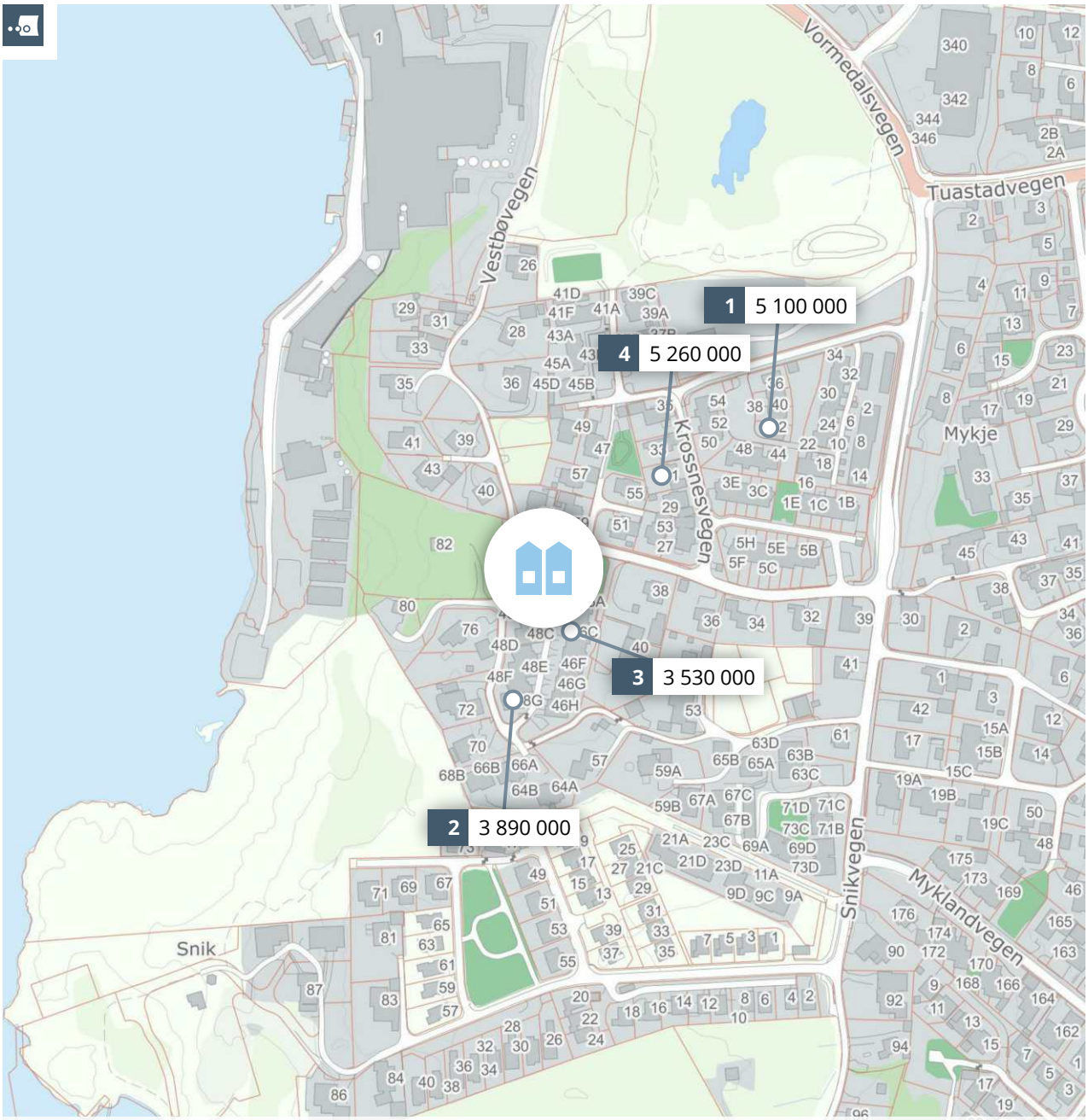
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sylvi Marie Håkonsen	1868184e27d2473600bd8f741fbb93dd4f4d49ee	05.03.2026 09:31:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260041

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



Meglers verdivurdering

KROSSNESVEGEN 44 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 09.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Krossnesvegen 44 C, 5545 VORMEDAL

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 119 BNR 645 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS VORMEDAL

Verdivurdert til

3 800 000

-	3 800 000	37 624
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	101 m²	6 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Tomt					5 791 m²	
Byggeår					2019	

Fellesutgifter	850
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Krossneshagen 42 138 m² 2025 212 m² 4 sov	24.01.2026	5 290 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**36 957**
2 Krossnesvegen 48 G 114 m² 2019 5 791 m² 2 sov	03.03.2026	3 890 000	**3 890 000**	-	3 890 000	**34 123**
3 Krossnesvegen 46 C 118 m² 2019 5 791 m² 4 sov	07.01.2026	2 850 000	**3 530 000**	0	3 530 000	**29 915**
4 Krossnesvegen 31 144 m² 2008 460 m² 4 sov	12.06.2025	4 190 000	**5 260 000**	0	5 260 000	**36 528**

Velkommen til Krossnesvegen 44C!

Her får du en flott bolig fra 2019 med carport og elbil-lader. Her bor du i et attraktivt og populært område med kort avstand til flere barnehager, barne- og ungdomsskole. I området er det også bra med fritidstilbud, og du finner bl.a. butikker, frisør, badehall og badmintonhall. Det er også gode bussforbindelser.

Boligen er oppført på to etasjer og inneholder:
1. etasje med (BRA-i): Stue/kjøkken, bod/teknisk rom, toalettrom og entre.
2. etasje (BRA-i): Bad, 3 soverom, bod og gang.
I tilknytning til hovedsoverommet er det walk-in-closet.

I tilknytning til carporten er det bod hvor det er lagt opp strøm.

Velkommen på visning!

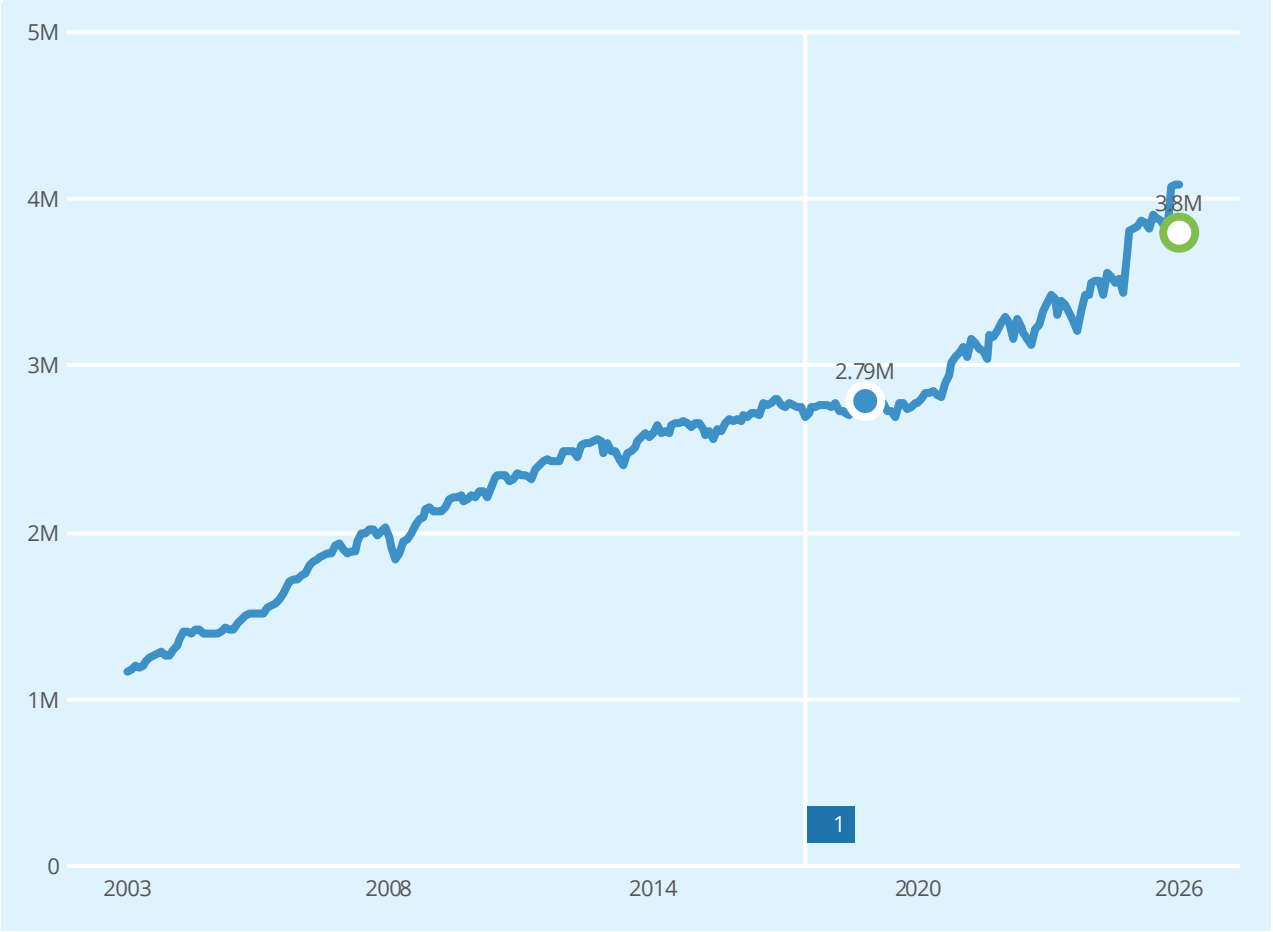
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.08.2024		13.11.2024	3 490 000	474 359	0	474 359	2
23.04.2019		23.04.2019	-	2 790 000	-	2 790 000	

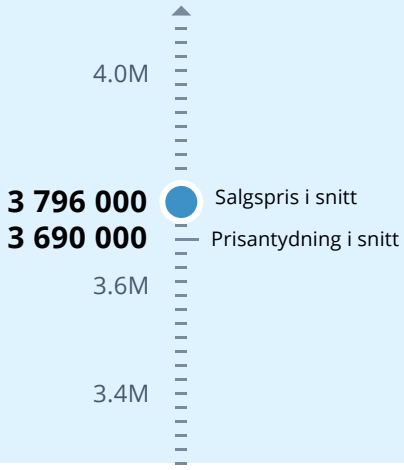
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i 5545 VORMEDAL nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 5545 VORMEDAL siste 12 mnd

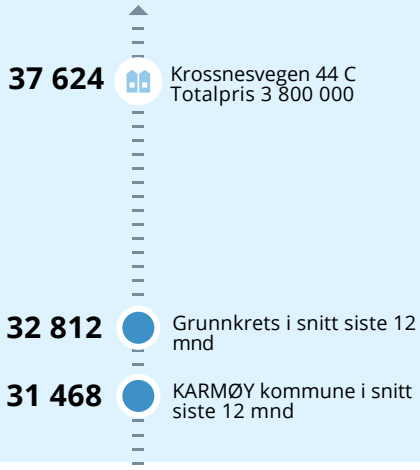
10
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser





MYKJETUNET BOLIGSAMEIET
KROSSNESVEGEN
Org.nr. 923 184 023

VEDTEKTER

1. NAVN

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

2. EIENDOMMEN

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

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

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

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

3. RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN

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

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsnett fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

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

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

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

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

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

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

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

8. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Sameiermøtet.

8.1. Berammelse og innkalling

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

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

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

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

8.2. Deltakere

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

8.3. Ledelse og protokoll

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

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

8.4. Stemmeberegning og flertallskrav

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

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

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

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

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

8.5. Ugildhet i Sameiermøtet

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

Saker som behandles i det ordinære Sameiermøtet

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

9. STYRET

9.1. Styrets oppgaver og myndighet

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

9.2. Valg av Styre

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

9.3. Styremøter

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

9.4. Ugyldighet ved vedtak i Styret

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

9.5. Vedtak utenom de formelle styremøtene

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

9.6. Representasjon

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

10. MINDRETALLSVERN

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

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

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

12. REGNSKAP OG REVISJON

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

13. MISLIGHOLD

13.1. Melding og advarsel

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

13.2. Pålegg om salg

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

13.3. Krav om fravikelse

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

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

14. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

15. VEDLEGG

a. Seksjoneringsplan

b. Husordensregler



MYKJETUNET BOLIGSAMEIET
KROSSNESVEGEN
Org.nr. 923 184 023

HUSORDENSREGLER

GENERELT

For å skape og ivareta trivsel for alle i sameiet, har vi husordensregler. Disse skal bidra til at vi kan være et velfungerende minisamfunn med naboer som bryr seg og viser hensyn og omtanke for hverandre. I likhet med samfunnet ellers må vi derfor ha felles leveregler slik at både den enkeltes og felleskapets interesser blir ivaretatt.

1 DEFINISJONER OG PRINSIPPER

1.1 En seksjon består av bolig, garasje/carport og terrasser. Alt annet er fellesområder.
1.2 Seksjonen, plen og hekk skal vedlikeholdes av seksjonseier og det er opp til eier å bestemme utforming, så lenge det ikke er:

a. Trær eller installasjoner som overstiger 2 meters høyde.

b. Flaggstenger, antenner, skilt eller lignende.

c. Løsninger som ødelegger det estetiske inntrykket på feltet.

d. utbygging av altan eller fjerning av hage, parkeringsplass (rekke 46 og 48), høye levegger o.l.

OBS! Endringer skal søkes og bli godkjent av Styret. Mal for søknad ligger på vår facebook-gruppe under "filer". Filen heter "MAL - Søknad om bygging", dersom en ikke finner malen, ta kontakt med styret for å få den tilsendt.

Alle kan ta dette opp direkte med den det gjelder, og Vedtektene gir Styret rett til å kreve a ting blir fjernet. Styrets bestemmelser kan klages inn til Sameiermøtet.

1.3 Vedlikehold av Lekeplasser, postkassestativ, avfallsområder og annet er alle felles ansvar og **alle** skal på en eller annen måte delta på dugnader som Sameiet organiserer. Sameiere med helsemessige utfordringer kan få tilpassede oppgaver.
1.4 Behandling av kledning, gjennomføring og tidsfrister blir bestemt av sameiet på sameiermøte. Hver sameier er ansvarlig for sin bolig og skal følge bestemmelsene som er vedtatt.
1.5 Husordensreglene bygger på sameiets vedtekter og vedtas av Sameiermøtet.

2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER

2.1 Det skal være ro på feltet mellom kl. 23 og 7 mandag - søndag. Planlegger du en fest utover nevnte tider skal det varsles til naboene.
2.2 Alt søppel skal kildesorteres (rest og papir/papp) og plasseres i containerne. **PS: Dersom nærmeste dunk er full, gå videre til neste istedenfor at søppelet detter ut på bakken. Vi vil ikke ha rotter!** Farlig avfall plasseres i de røde dunkene. Når denne er full er vi selv ansvarlige for å

melde dette til de som tømmer søppel slik at det blir hentet. Annet avfall skal ikke plasseres på avfallsområdene, men må kjøres ut til Borgaredalen miljøpark på eget initiativ.

2.2.1 Gress skal ikke kastes direkte i søppeldunkene! Dette skal legges i søppelposer før dette kastes i restavfall. Dette med respekt for andre beboere i sameiet da gresset råtner, lukter vondt, tiltrekker skadedyr og krever unødvendig vasking av dunkene utenom dugnad.

2.2.2 Møbler og installasjoner skal ikke kastes i søppeldunkene! Dette skal samles hos hver enkelt da hver beboer selv har ansvar for å kaste dette på søppelfyllingen.

2.2.3 Avfall etter møbler slik som isopor o.l. skal ikke kastets i søppeldunkene, men leveres på nærmeste miljøstasjon. Dette er direkte beskjed fra renoveringsfirma i Karmøy Kommune.

2.2.4 Elektronikk skal ikke kastes direkte i søppeldunkene! Dette skal kastes på søppelfyllingen eller det kan leveres utenfor hos Elkjøp på Raglamyr.

2.2.5 Pappesker skal komprimeres før det kastes i papiravfallet så det er plass til mer. Dersom det er fult i dunkene så oppbevarer en det hjemme til det er søppeltømming. Det er mulig å registrere seg for SMS varling på dette hos Karmøy Kommune. Klikk her for å lese mer.

2.3 **Avsperrede områder som har gjerde, hage og hekk skal respekteres som "lukket og privat område", klatring over gjerde er ikke lov da det ødelegger gjerde. Dette gjelder også besøkende.**

2.4 Sameiets Facebook gruppe skal være en plattform for saklig og relevant kommunikasjon. Innlegg som kan virke støtende eller som ikke angår sameiet er ikke tillatt.

2.5 Uoverensstemmelser skal i utgangspunktet håndteres av de involverte. Styret skal kun involveres dersom partene ikke kommer til enighet eller det dreier seg om grove brudd på husordensregler eller vedtekter.

2.6 Vær ansvarlig, vis hensyn, vær raus og vær en god nabo.

3 TRAFIKK- OG PARKERINGSREGLEMENT

3.1 Det er viktig at bilførere viser særlig hensyn ved kjøring på veien i tunet pga. barn som leker. De som kjører, må være ekstra varsomme og kjøre på en trafikksikker måte som ikke er til hinder/ulempe for andre. Det skal ikke ligge leker i veien hvor biler kjører, og ballspill skal heller ikke foregå her.

3.2 Husholdningens biler skal parkeres på egen eiendom. Hensynet til sikkerhet (sikt og plass til utrykningskjøretøy) gjør at det ikke er tillatt å parkere langs veien inne på feltet.

3.3 Beboere i rekke 46 og 48 som har behov for parkering av egne biler utover det som er tilgjengelig på egen eiendom, kan etter vedtekter søke til styret om å bygge ekstra parkering på sin gressplett.

3.4 Det er ikke tillatt med reparasjonsarbeid av kjøretøy, hjulskift og lignende eller hensette avskiltede kjøretøy/hengere/campingvogner på fellesområder.

4 DYR

4.1 Ordinært dyrehold er tillatt.
4.2 Husdyrhold skal være forsvarlig og skal ikke sjenere andre. Huns skal være i bånd innenfor fellesområdet og ekskrementer skal fjerne av eier.
4.3 **Det er ikke tillatt å mate fugler i perioden vår til høst, da det tiltrekker rotter, mus, måker og andre skadedyr.**

5 MELDINGER FRA STYRET

5.1 Informasjon, bestemmelser og andre meldinger fra styret til sameiet blir lagt ut i vår felles Facebook gruppe og må følges opp av alle husstander.

6 FELLESUTGIFTER

6.1 Det er viktig at alle i sameiet overholder betale sin del av fellesutgiftene. Per dags dato er det månedlige beløpet kr. 750,-. Kr. 499,- for Altibox abonnementet og kr. 201,- for gatelys og andre felles utgifter. Hvis betaling uteblir så vil Altibox abonnementet bli stengt. Reetablering av avtalen koster kr. 990,-. **Se vedtekter punkt 13.1**

VARSEL: Varsel om endring i felleskostnader fra og med 01.01.2025. Grunnet økning i kostnader ser vi oss nødt til å justere opp felleskostnadene med 100,-. Det betyr at fra og med 01.01.2025 vil det nye månedlige beløpet endres til kr. 850,-.

7 VARSLING OM BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

7.1 Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal helst være skriftlig via brev eller e-post. Henvendelser kan sendes til mykjetunet.boligsameiet@outlook.com



MYKJETUNET BOLIGSAMEIET

KROSSNESVEGEN

Org.nr. 923 184 023

Velkommen til sameiermøte

29. Mai 2024

Kl. 18.00 - 19.00 på Vormedal Grendahus

Saksliste:

1. Åpning og valg av referent
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap for følgende år
4. Fastsette budsjett 2024/25
5. Styresaker
   - Felleskostnader (må økes i 2025)
   - Vedtekter og husordensregler (små endringer)
   - Antall aktive medlemmer i styret
   - Søppel og søppelsortering
   - Takstmann – 5 årskontrollen - advokat
   - Redskapsbod
   - Kjøring på tunet og feltet
6. Valg
   - Styreleder på valg (Sylvi)
   - Styremedlem på valg (Richard – økonomiansvarlig)
   - Styremedlem på valg (Irma)
7. Innkomne saker
   - Annet? Ingen innmeldte saker

MYKJETUNET BOLIGSAMEIET
KROSSNESVEGEN
Org.nr. 923 184 023

PROTOKOLL fra sameiermøte – Mykjetunet Boligsameiet

Tid: Onsdag 29. mai 2024

Sted: Vormedal Grendahus

Referat:

1. Innkallingen ble godkjent. Valg av møteleder, referent og avklaring av stemmerett. Følgende personer ble valgt til signering av referat. Sylvi Marie Håkonsen Sævik og Celina Lea.

2. Gjennomgang av styrets årsberetning.

3. Det ble gitt orientering av regnskap for foregående kalenderår.

4. Budsjett for 2025 ble gjennomgått.

5. Gjennomgang av styresaker, oppdaterte vedtekter og husordensregler, endring i felleskostnader, diverse andre saker og behandle å vedta vedtekter og husordensregler

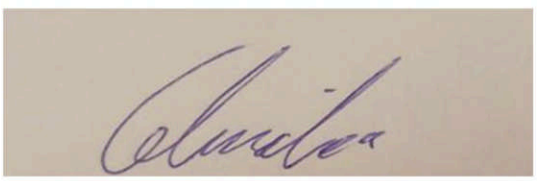
6. Valg av ny styreleder og styremedlemmer.

I.	Leder og økonomiansvarlig (2024-2025):	
	Richard Jacobsen	030283-38502
II.	Styremedlem (2024 – 2025):	
	Celina Lea	270796-46240
III.	Varamedlem (2024 – 2026):	
	Inger Lise Heimdal	080587-36601

7. Innkommende saker.

Vormedal, 14.11.2024





Sylvi Marie Håkonsen
styreleder

Celina Lea



MYKJETUNET BOLIGSAMEIET

KROSSNESVEGEN

Org.nr. 923 184 023

Møtereferat fra sameiermøte den 29.05.2024

Til stede: Sylvi Marie Håkonsen Sævik, Irma Jusic Rindarøy, Thorleif Reinertsen, Celina Lea, Richard Jacobsen og Inger Lise Rydningen Heimdal.

1. Åpning og valg av referent: Styreleder Sylvi Marine Håkonsen åpnet sameiermøte og ønsket velkommen. Inger Lise Rydningen Heimdal og Celina Lea ble valgt til å signere møtereferat. Innkalling med saksliste godkjent.

2. Styrets årsberetning: Årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024 fremlagt. Gjennomgang av månedlige kostnader og inntekter.

3. Regnskap for følgende år: Richard Jacobsen fortsetter som økonomiansvarlig. Gjennomgang av månedlig inn- og utbetalinger. I tillegg til driftskonto har styret opprettet en plasseringskonto i Sparebank 1 SR-Bank. Årsregnskap for 2023 viser et underskudd. Fokus på fremtidig overskudd. Gjennomgang av månedlige innbetalinger.

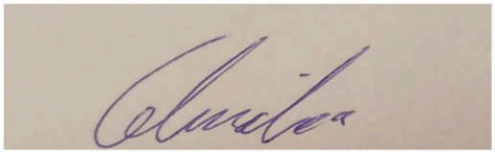
4. Fastsette budsjett 2024/2025: Budsjett for 2025 presentert. Månedlig kostnadsøkning hver bolig. Ny månedlig innbetaling NOK 850. Faste omkostninger utgjør i hovedsak Haugaland Kraft AS og Fagne AS.

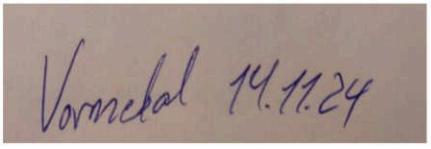
5. Styresaker
   - Felleskostnader: Må økes i 2025 på grunn av generell prisstigning i markedet.
   - Vedtekter og husordensregler: Endringer gjennomgått i sameiermøte oppdateres og lagres. For eksempel skal bygningsmessige endringer vedrørende altan, hage eller parkeringsplass søkes om stil styret. Dersom nærmeste bossdunk er full, så fortsett med nærliggende bossdunker. Avfall av større art som møbler og isopor leveres miljøstasjon. Avsperrede områder i form av gjerder, hage og hekk skal respekteres som lukket og privat område. Dette gjelder også besøkende. Ikke tillat å mate fugler om sommerhalvåret (vår – høst). Månedlig kostnadsøkning hver bolig blir gjeldende fra og med den 01.01.2025.
   - Antall aktive medlemmer i styret: Styret skal bestå av 2 medlemmer og 1 varamedlem.
   - Søppel og søppelsortering: Fokus på kildesortering.
   - Takstmann – 5 årskontrollen – advokat: Hver boligeier kan direkte engasjere og betale for takstmann hvis ønskelig. Teknisk vurdering, feil og mangler før garantitiden utløper må fremsettes skriftlig til Odd Hansen AS. Advokatbistand utgår på grunn av høy kostnad.

- Redskapsbod: Den må fornyes på et fremtidig tidspunkt. Følge med på salg og brukte boder på Finn.no
- Kjøring på tunet og feltet: Fokus på aktsomhet, varsomhet og hensynfullhet. Alle billister må være obs på små barn som leker i gata samt alle som ferdes på Mykjefeltet. Uttrykningskjøretøy skal alltid ha mulighet for fremkommelighet.

6. Valg
   - Styreleder på valg (Sylvi)
   - Styremedlem på valg (Richard – økonomiansvarlig)
   - Styremedlem på valg (Irma)

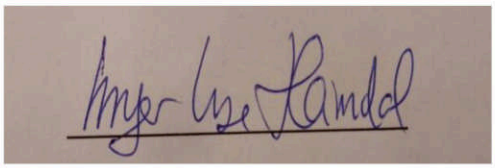
7. Innkomne saker
   - Annet? Ingen innmeldte saker. Sameiermøte hevet.

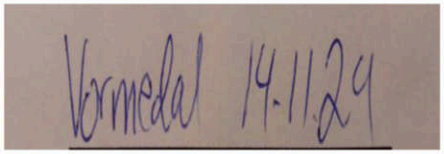




Celina Lea
Styremedlem

Sted og dato





Inger Lise Rydninger Heimdal
Varamedlem

Sted og dato

Budsjett 2025

Inntekter fra boliger i sameiet NOK 850,- per måned x 12 måneder x 20 boliger = Hver bolig innbetaler NOK 10.200 for 2025.	NOK 204.000,00
Faste utgifter Haugaland Kraft AS og Fagne AS NOK 15.000 x 12 måneder (Altibox og gatelys) =	NOK 180.000,00
Utgifter til dugnad, diverse innkjøp, drift og vedlikehold	NOK 24.000,00
Balanse	NOK 0,00

Årsregnskap 2024 Mykjetunet Boligsameiet

Måned	Inn	Faktura Haugaland Kraft & Fagne	Utgifter og refusjon av utlegg	Bankgebyr
Januar	18500,00	13264,04	0,00	6,00
Februar	13500,00	12317,32	0,00	6,00
Mars	14002,00	12588,94	12187,50	12,00
April	27056,00	12621,98	0,00	6,00
Mai	14401,00	12611,19	1051,60	12,00
Juni	12951,00	13171,57	0,00	6,00
Juli	15050,00	13166,37	0,00	6,00
August	14652,00	13168,39	149,00	12,00
September	14401,00	13177,12	0,00	6,00
Oktober	14250,00	13181,87	0,00	6,00
November	14250,00	14092,13	1158,00	12,00
Desember	17350,00	13875,85	0,00	6,00
Resultat	**190363,00**	**157236,77**	**14546,10**	**96,00**

Inntekter	NOK	**190363,00**
Utgifter	NOK	**171878,87**
Resultat overskudd	NOK	**18484,13**
IB 01.01.2024	NOK	6085,36
UB 31.12.2024	NOK	24569,49
Differanse	NOK	18484,13

Ref. kontoutskrifter 2024 for sameiets driftskonto.
Ref. kvitteringer 2024 for utgifter og refunderte beløp.

Merk: Av og til har det være feil innbetalinger. Da bes aktuell innbetaler om å betale inn differansen slik at totalen blir NOK 7

50,00 hver måned.

Dokid: 160278740 (16/3041-1)
Tegning

E-01

MOTTATT
29 JULI 2016

BTA = 89 m2
BRA boligdel = 50 m2
Terrasse 17 m2

BTA = 87 m2
BRA boligdel = 50 m2
Terrasse 52 m2

BTA = 87 m2
BRA boligdel = 50 m2
Terrasse 18 m2

BTA = 86 m2
BRA boligdel = 50 m2
Terrasse 17 m2

BTA = 86 m2
BRA boligdel = 50 m2
Terrasse 36 m2

SNITT A-A

SNITT A-A

A-01 5-roms Studehjk 29 m²

A-02 5-roms Studehjk 29 m²

A-03 5-roms Studehjk 29 m²

A-04 5-roms Studehjk 29 m²

A-05 5-roms Studehjk 29 m²

Bad 3 m²

Entrè 6 m²

Bod 5 m²

+16.10 OK FG

+16.40 OK FG

887 2225
9920
9920
370
8401

2820 2791 2600 2673 2600 2672 2600 2723 5662 3400

220 220 220

31201

REV	DATO	BESKRIVELSE	MOM. ANTS

TEGNR.
A11 0 A 010
REV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Vormedal
Kemsøy kommune
GNR. 110 BNR. 150

TEGNINGSSTATUS
RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSKISS
Rekke A
Rekke C
Rekke B
N

BYGGHERRE
Odd Hansen Prosjekt AS

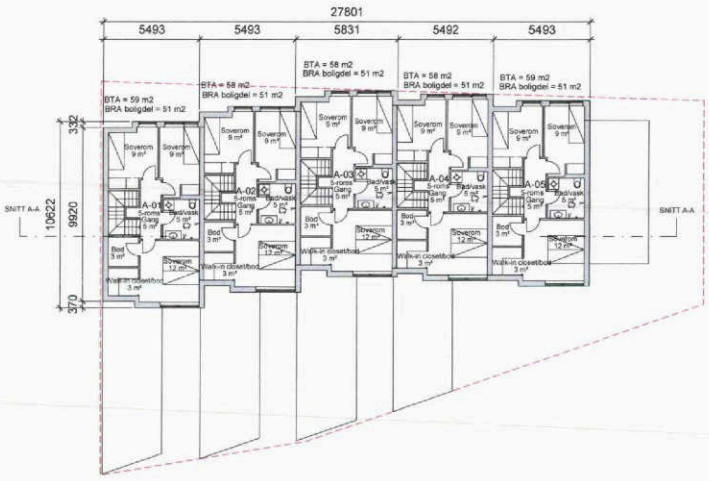
ARCASA arkitekter AS
SADVEIEN 23 C
5254 SØREIDGREND
TLF 22 71 70 70 - FAX 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/-TITTEL
Rekkehus A, Plan 1. etasje
Myrjetunet, felt KS1

PROSJEKT	DATO	TEGN./AGNTS.	SKALA
2102	01.07.2016	ME / PEK	1:200 (A3)

TEGN.NR.
A11 0 A 010
REV.

FILNAVN



E-02

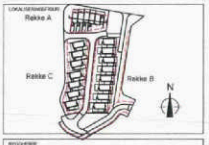
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	ANSV.

TEGNR.
A11 0 A 020
REV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Vormedal
Karmøy kommune
Gnr: 119 Bnr: 119

TEGNINGSSTATUS
RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSKART



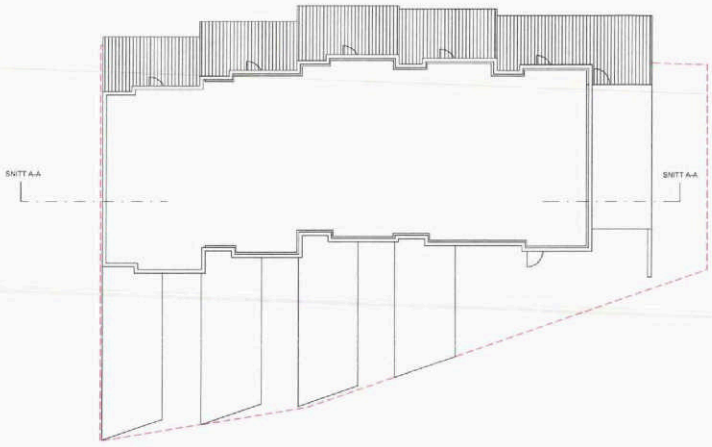
BYGGHERRE
Odd Hansen Prosjekt AS

ARCASA arkitekter AS
SMØRGATE 25 C III
4006 STAVANGER
TLF. 22 71 77 70 / FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL
Rekkehus A, Plan 2. etasje
Mykjetunet, felt KS1

PROSJ.NR	DATO	TEGN./KONTR.	MÅLA
2182	01.07.2016	ME / PEK	1:200 (A3)

TEGN.NR.
A11 0 A 020
REV.



E-03

MOTTATT
29 JULI 2016

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	ANT.

TEGNR.
A11 0 A 030
REV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Vormedal
Karmøy kommune
GNR. 116 BNR. 116

TEGNINGSSTATUS
RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSKRUS
Rekke A
Rekke C
Rekke B
N

BYGGHERRE
Odd Hansen Prosjekt AS

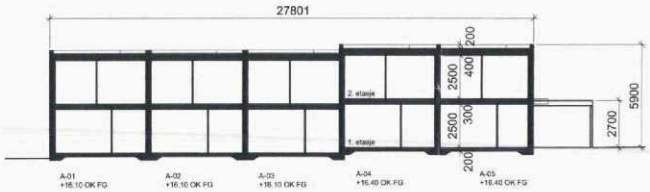
ARCASA arkitekter AS
GADEADR. 21 C IV
0552 OSLO
TLF. 22 71 92 70 - FAX. 22 71 70 90
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL
Rekkehus A, Takplan
Mykjetunet, felt KS1

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
2182	01.07.2016	ME / PEK	1:200 (A3)

TEGNR.
A11 0 A 030
REV.

PLANNO



Snitt A-A

E-04

MOTTATT
29 JULI 2016

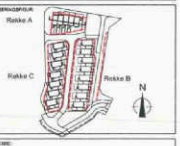
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN

TEGNR.
A14 0 A 010
REV

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
Vormedal
Kjørbyv. Kommunalv.
Gnr. 116 Bnr. 118

TEGNINGSSTATUS
RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSKART



BYGGHERRE
Odd Hansen Prosjekt AS

ARCASA arkitekter AS
SMEDVEIEN 33 C, VI
4313 SANDNES
TLF: 33 71 71 73 - FAKS: 33 71 71 90
E-post: arcasa@arcasa.no

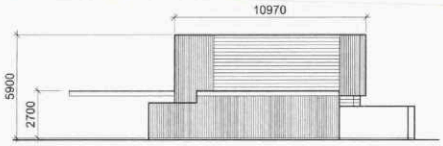
TEGNINGSNAVN/TITTEL
Rekkehus A, Snitt A-A
Mykjetunet, felt KS1

PROSJ.NR.	DATO	TEGN.KONTR.	SKALA
2152	22.07.2016	ME / PER	1:200 (A3)

TEGN.NR.
A14 0 A 010
REV



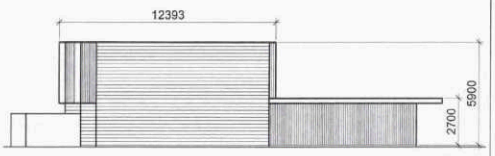
Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot vest

E-05

MOTTATT
29 JULI 2016

REV	DATO	MERKNADER	DATA	KONTR

TEGNING:
A15 0 A 010
REV

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Vormedal
Karmøy kommune
GNR: 119 BNR: 110

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD

OMRÅDEREGULERINGSPLAN:
Rekke A
Rekke C
Rekke B
N

RETTIGHETER:
Odd Hansen Prosjekt AS

ARCASA arkitekter AS
BADEVEIEN 49 C-F
5459 ÅKRA
TLF: 52 75 72 70 - FAX: 52 71 73 66
E-post: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Rekkehus A, Fasader
Mykjetunet, felt KS1

PROSJEKT:	DATO:	TEGNINGSNR:	SKALA:
2182	22.07.2016	ME / PEK	1:200 (A3)

TEGNING:
A15 0 A 010
REV:

Odd Hansen AS
Sundvegen 20

4250 KOPERVIK

Dato:	03.06.2019
Saksbeh:	John K. Vedø
Saksnr:	16/3041-14
Løpenr:	32736/19
Arkivkode:	GNR 119/645
Deres ref:	

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Gjelder:	*Nybygg. 5 boliger i rekke med bod/carport.*
Byggested:	*Krossnesvegen, Mykje*
Gnr./Bnr.	*119/645*
Tiltakshaver:	*Kristine Marie Fatland*
Ansvarlig søker:	*Odd Hansen AS*
Saken er behandlet som delegert sak nr.	*636/16*

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Med hilsen

Malvin Bjorøy
areal og byggesakssjef

John Karsten Vedø
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Kopi til: Kristine Marie Fatland, Lyngåsvegen 2, 5545 VORMEDAL

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	27.12.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	10.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	101/2201	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	18.12.2018 18.12.2018	18/5386-SEKSJONERING	Tinglyst 01.01.2019	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HÅKONSEN SYLVI MARIE F221092*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skjensvoldvegen 18 4260 TORVASTAD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Krossnesvegen 44C	H0101	119/645/0/3	101	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Krossnesvegen 44 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5545 VORMEDAL	Kirkesogn	06100201 Norheim
Grunnkrets	1015 Vormedal	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	7 Norheim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300575718		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	03.06.2019

1: Bygning 300575718: Rekkehus (131), Ferdigattest 03.06.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	101
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	101
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	145
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	145
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	101
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.08.2016	29.08.2016	
Igangsettingstillatelse	22.12.2017	02.01.2018	
Midlertidig brukstillatelse	25.01.2019	30.01.2019	
Ferdigattest	03.06.2019	06.06.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Krossnesvegen 44C	H0101	119/645/0/3	101	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	51	0	51	58	0	58
H01	1	50	0	50	87	0	87

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 119/645

Bruksnavn		Beregnet areal	5791.3
Etablert dato	29.11.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6585001.07	290853.7		Ja	5791.3	

Karmøy kommune
Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK
Telefon: 52 85 75 00

Utskriftsdato: 13.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	119	**Bruksnr.**	645	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Krossnesvegen 44C, 5545 VORMEDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	670
Navn	Kommuneplan 2014-2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/5046/670_korr_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 791 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	672
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022 - 2031

Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	5067
Navn	Mykjetunet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.05.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1149/dokumenter/3104/5067-kst-bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 104 m^2 **RPHensynsonenavn** F **RPSikring** Frisikt
	Delareal 1 049 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK1
	Delareal 45 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_R1
	Delareal 1 616 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK2
	Delareal 616 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f_GT1
	Delareal 266 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_LEK2
	Delareal 647 m^2 **RPHensynsonenavn** H410_1 **RPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 307 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_LEK1
	Delareal 48 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_R2
	Delareal 1 844 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK3

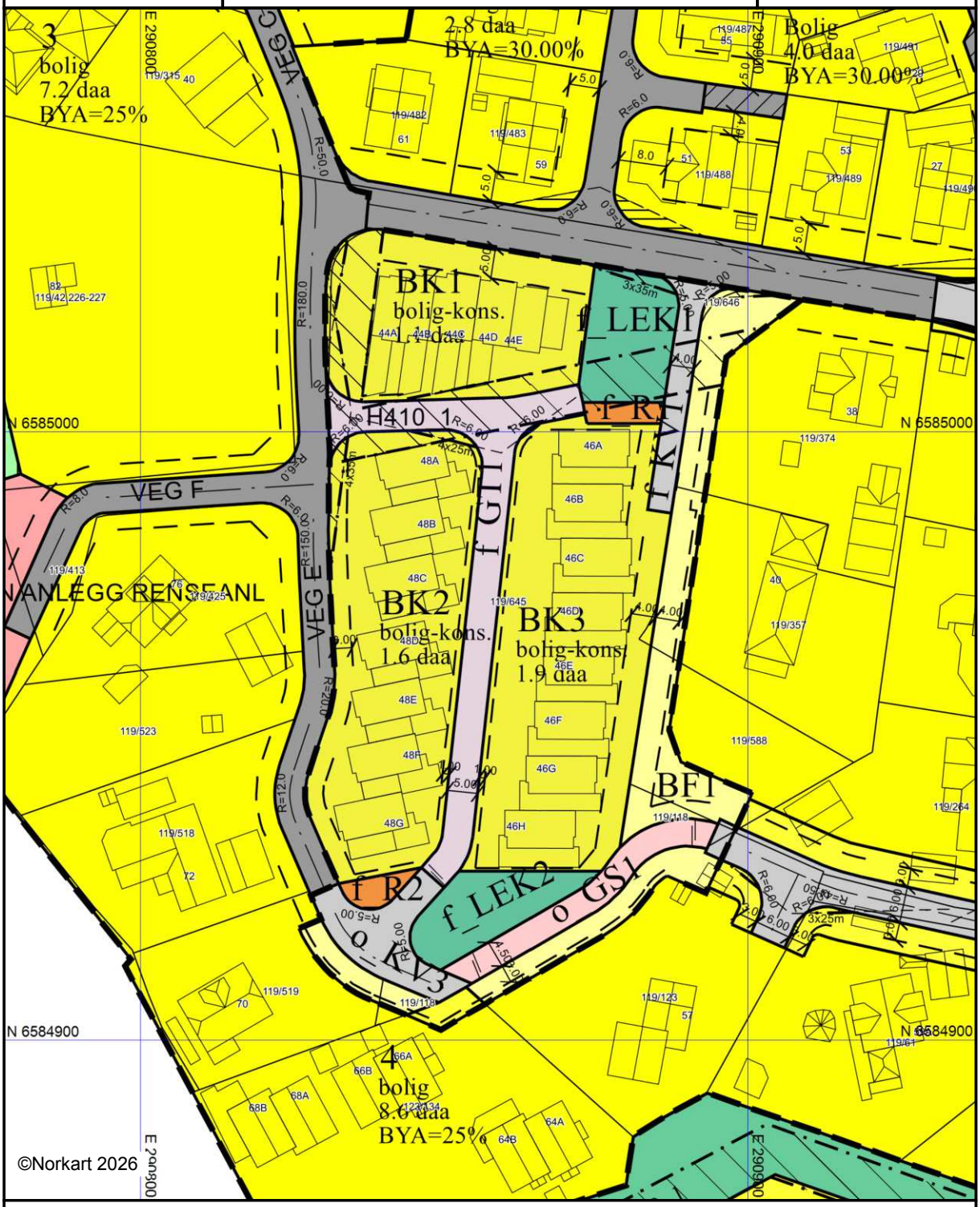
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 119/645/0/3
Adresse: Krossnesvegen 44C
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Karmøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 119/645/0/3
Adresse: Krossnesvegen 44C
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

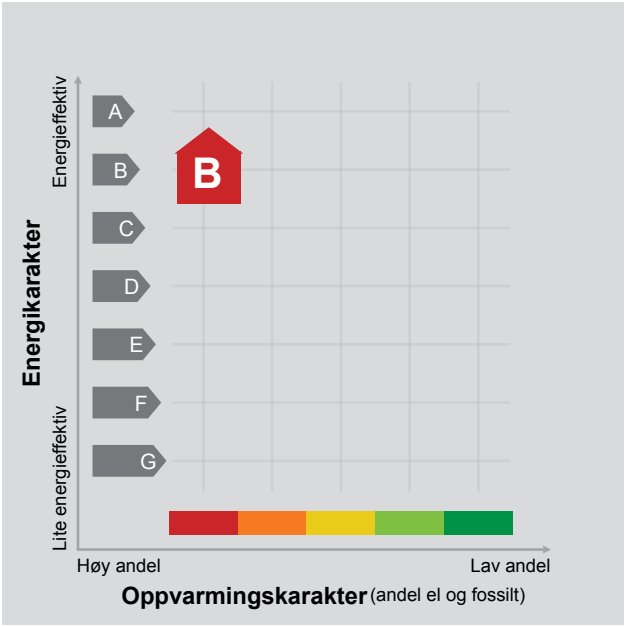
UTM-32



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.

ENERGIATTEST

Adresse	Krossnesvegen 44C
Postnummer	5545
Sted	VORMEDAL
Kommunenavn	Karmøy
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	645
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300575718
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-11969
Dato	20.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Utskriftsdato: 13.02.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	119	**Bruksnr.**	645	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Krossnesvegen 44C, 5545 VORMEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 291,66 kr
Eiendomsskatt	3 806,04 kr
Renovasjon	3 640,08 kr
Vann	2 968,08 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.02.2026

Karmøy kommune

Adresse: Statsråd Vinjes gate 25, 4250 KOPERVIK

Telefon: 52 85 75 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Karmøy kommune

Kommunenr.	1149	**Gårdsnr.**	119	**Bruksnr.**	645	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Krossnesvegen 44C, 5545 VORMEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.02.2026

Eiendomskart for eiendom 1149 - 119/645//3



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

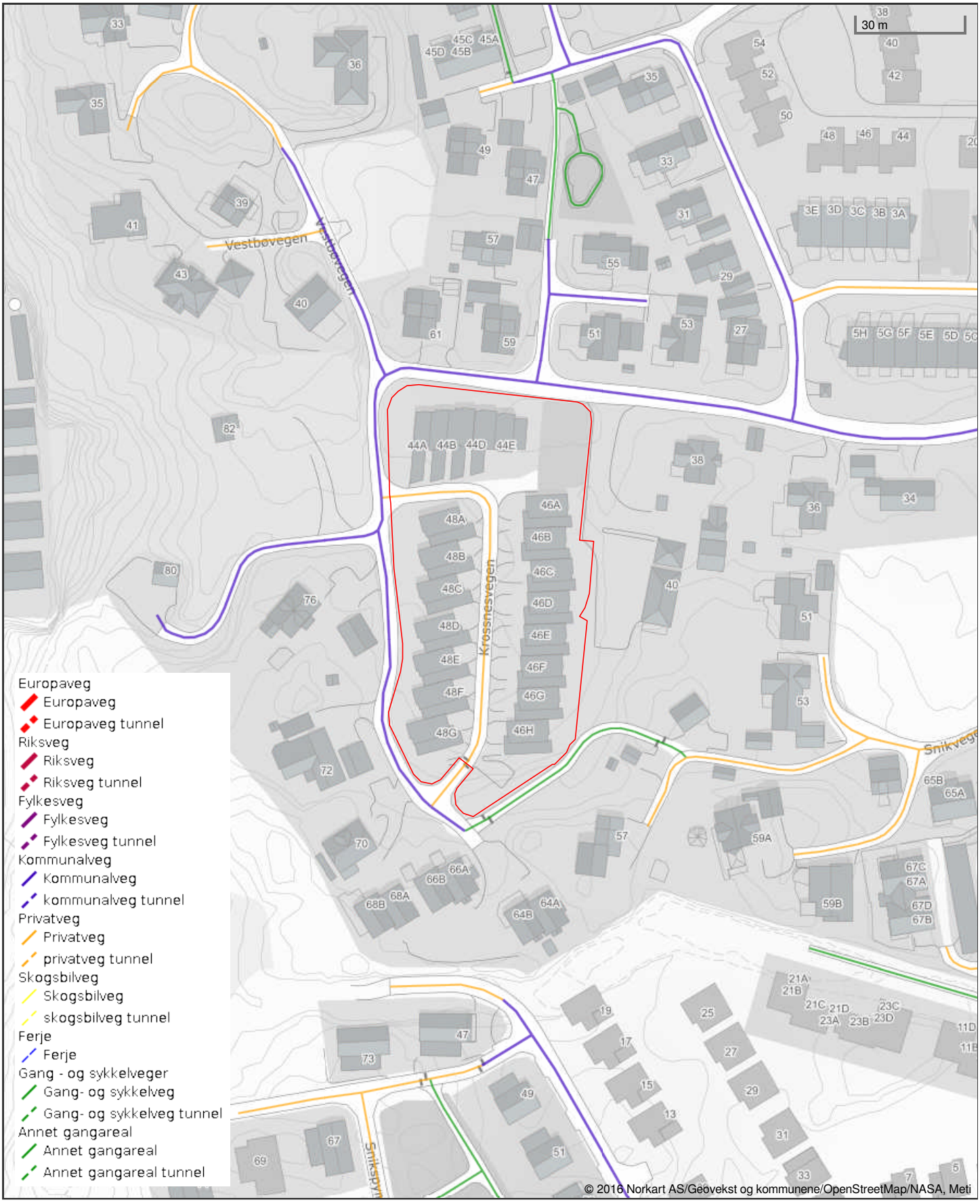
Areal	5 791,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6585001,07	**Øst**	290853,7	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6584942,16	290880,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,92	
2	6584931,76	290878,9	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,52	
3	6584929,49	290877,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,91	16,17
4	6584927,87	290875,84	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	2,04	3,00
5	6584924,61	290871,9	10 cm	Mur (MU)	Annen detalj (83)	5,14	12,94
6	6584911,57	290849,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,09	
7	6584912,4	290847,34	10 cm	Jordfast stein (JS)	Borehull (69)	2,13	
8	6584920,35	290845,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,52	5,06
9	6584925,1	290849,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,39	
10	6584928,45	290846,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,00	
11	6584923,21	290841,41	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,06	
12	6584924,57	290833,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,99	4,83
13	6584936,79	290827,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,32	
14	6584943,66	290827,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,03	9,44
15	6584952,86	290830,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,73	
16	6584961,41	290831,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,69	22,87
17	6584975,68	290831,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,29	
18	6584986,66	290830,9	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,98	148,00
19	6584994,2	290831,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,54	
20	6585000,52	290830,94	10 cm	Jord (JO)	Asfaltspiker (94)	6,32	
21	6585002,95	290830,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,43	
22	6585025,48	290831,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,54	
23	6585033,17	290840,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,68	7,91
24	6585026,56	290880,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,35	
25	6585025,91	290884,4	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,97	
26	6585020,22	290888,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,78	5,13
27	6584987,3	290883,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,31	
28	6584986,69	290887,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,00	
29	6584973,2	290885,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,65	
30	6584965,95	290882,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,04	14,79

31	6584964,8	290884,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,32

Utskriftsdato: 13.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1149 - 119/645//



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

Krossnesvegen 44C

Nabolaget Trevarden/Vormedal sør - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Mykje skole (1-7 kl.) 395 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Vormedal ungdomsskole (8-10 kl.) 337 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	11 min 6.6 km
Hauge videregående skole	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lyngåsvegen Linje 226	4 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	18 min
Bergen Flesland	104.3 km

BARNEHAGER

Mykje barnehage	7 min
Hakkebakkeskogen barnehage Vormedal 84 barn	8 min 0.7 km
Vormedal barnehage (1-5 år) 107 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vormedal	7 min
Coop Extra Moksheim	22 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Oasen Storsenter	6 min
Boots apotek Havfruen	6 min
Oasen Storsenter Vinmonopol	6 min

SPORT

Mykje flerbrukshall	10 min
Vormedal idrettsanlegg	12 min
Vormedal Trimclub	5 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.	6. min

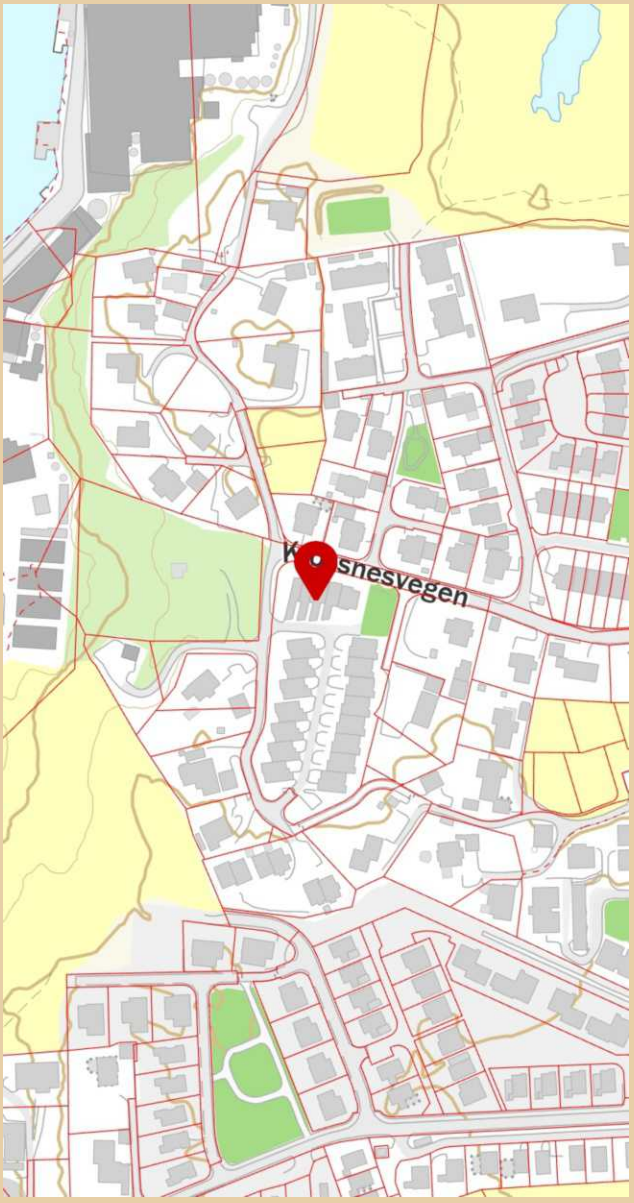
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Krossnesvegen 44C, 5545 Vormedal
Gnr. 119, Bnr. 645, Snr. 3, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314260041

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 976 92 463

E-post: bjorn.eivind.thorbjornsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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