PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

BJØRGEVEGEN 105C

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Opplysninger fra forretningsfører

Tegninger

Ferdigattest

Matrikkelrapport

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.
314260048

Selger 1 navn
Peder Mikal Kaldheim

Gateadresse
Bjørgevegen 105C

Poststed	Postnr
TORVASTAD	4260

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

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: 314260048

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilasjonsanlegg ble skrudd ned til minimum sommeren 2025 pga. varme. Fikk noe utslag på fukt om vinteren etter dette. Ved ventilasjon på normalt nivå vil ikke dette være et problem.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytte av termostat på bad og enkelte lysbrytere

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av trapper opp til leilighet fra tre til aluminium.

Arbeid utført av: Garda Sikring

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

Document reference: 314260048

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

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

Beskrivelse: Det er nylig blitt varslet om utskifting av ytterdører på enkelt boenheter.

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: 314260048

Tilleggskommentar

Boligen ble malt sommeren 2025. Terasse er eget ansvar og denne ble ikke malt.

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: 314260048

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peder Kaldheim	3c3ceb0f1e2128ff5da6fcb02c5912768379f2f2	07.04.2026 14:57:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260048

- 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

Tilstandsrapport

Leilighet 2. etasje

Bjørgevegen 105C , 4260 TORVASTAD KARMØY kommune

gnr. 142, bnr. 703, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1315 **Eiendomsverdi ref nr:** VV4704

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026028

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.

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med godkjenning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

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

Leiligheten ligger i 2. etasje i en vertikal- og horisontaldelt firemannsbolig oppført i 2006. Leiligheten disponerer en utvendig sportsbod i felles bodanlegg, samt parkering på felles område.

Leiligheten fremstår med normal standard og vanlig slitasje sett i forhold til alder og bruk. Tilstandsgradene er fastsatt på bakgrunn av alder, observerte forhold, faglig skjønn og tilgjengelig dokumentasjon, i henhold til gjeldende standard.

Innvendig er det laminat på gulv, malte overflater på vegger, samt prefabrikkerte plater i himlinger.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, heltre benkeplate og oppvaskkum av kompositttmateriale. Det er god skap- og benkeplass.

Badet er flislagt på gulv og vegger, og er utstyrt med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Leiligheten fremstår med jevnlig vedlikehold.

Innvendig må det påregnes normale bruksmerker som riper, mindre skader og stedvis behov for overflatebehandling/oppussing.
Det balanserte ventilasjonsanlegget hadde redusert funksjon på befaringstidspunktet og bør undersøkes nærmere av fagkyndig personell.
Våtrommet fremstår med tegn til ufagmessig utførelse og er ikke oppført etter dagens forskriftskrav, men vurderes å ha tilfredsstillende funksjon ved bruk av dusjkabinett.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det henvises for øvrig til de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgrader som fremgår av rapporten. Da boligen var møblert og bebodd ved befaring, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Se også selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Leilighet 2. etasje - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Tak er utført som saltak.
Tekket med takstein av betong.
Takkonstruksjoner av treverk (W-takstoler).
Det er kaldt loft med synlige sutaksplater.
Yttervegger i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Hovedytterdør av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Terrassedør av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Sørvendt terrasse med utgang fra stue/kjøkken.
Trapp av aluminium fra gårdsrom opp til leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulver.
Malte vegger.
Himlingsplater i tak.
Etasjeskiller av tre i hovedetasjen.
Innvendige dører av tre med malte glatte dørblader.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 15 mm.
Det er plastsluk og tettesjikt/membran av vinylbelegg.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2006.
Heltre benkeplate og vask av kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer: platetopp og stekeovn.
Det er ikke registrert aquastop eller komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer i sikringsskapet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet 2. etasje

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

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

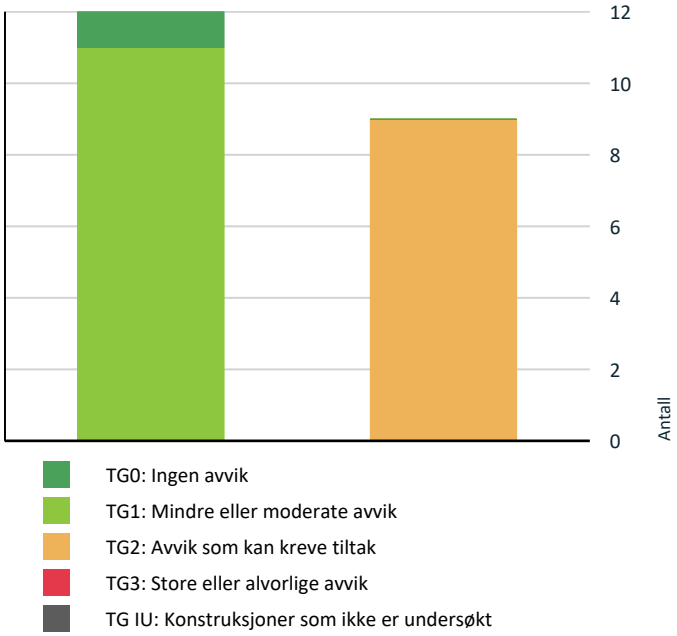
Sportsbod i felles bodanlegg

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

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.

Leilighet 2. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Teknisk rom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET 2. ETASJE



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Beboelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjoner av treverk (W-takstoler).
Det er kaldt loft med synlige sutaksplater.

Det er ikke registrert avvik eller forhold som tilsier redusert funksjon på befaringsdagen. Takkonstruksjonen fremstår som normal og i tråd med forventet tilstand ut fra alder og konstruksjonstype. TG1 er satt på bakgrunn av dette.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Vinduer er fra byggeår og fremstår generelt som i god stand, men tidspunktet for vedlikehold nærmer seg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert normal vær- og aldersrelatert slitasje på vinduer, herunder sprekker i maling/overflatebehandling. Innvendig foring på ett vindu har svellinger som følge av tidligere fuktpåvirkning. Det er også registrert knekt håndtak på to vinduer.

Slitasjen vurderes å skyldes naturlig aldring og værpåvirkning over tid. Svelling i innvendig foring opplyses å være forårsaket av fuktpåvirkning i forbindelse med at vinduet har stått åpent. Knekt håndtak vurderes å skyldes mekanisk slitasje eller belastning. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved måling på befaringstidspunktet.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje, lokale skader og redusert funksjon på to vinduer, uten tegn til pågående fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svekket overflatebeskyttelse kan på sikt føre til økt nedbrytning av trevirket dersom vedlikehold ikke utføres. Den registrerte svellingen vurderes å ha begrenset betydning for funksjon. Knekt håndtak medfører redusert brukervennlighet og funksjon på aktuelle vinduer. Det anbefales normalt vedlikehold som skraping og overflatebehandling av vinduer. Skadet foring kan utbedres ved behov. Knekte håndtaker bør skiftes for å gjenopprette normal funksjon.



Sprekker i malingen



Skade i innvendig foring

Tilstandsrapport



Knekt håndtak



Misfarging og rustdannelse på hengsler

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Terrassedør av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Dører er fra byggeår og fremstår generelt som i god stand, men tidspunktet for vedlikehold nærmer seg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert malingsflass, misfarging og normal slitasje på dører. Det ble også registrert rustdannelse på enkelte hengsler. Dører med tilhørende pakninger og beslag vurderes å ha passert halvparten av sin estimerte levetid.

Forholdene vurderes å skyldes alder, normal bruksslitasje og værpåvirkning over tid. På bakgrunn av registrert slitasje og alder er forholdet vurdert til TG2, da det må påregnes vedlikehold og gradvis utskifting av enkelte komponenter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slitasje på overflater, beslag/hengsler og pakninger kan over tid føre til redusert funksjon, tetting og levetid.
Det anbefales vedlikehold av dører, herunder overflatebehandling og justering/smøring av hengsler og beslag. Slitte pakninger og beslag bør skiftes ved behov.



Sprekker i malingen

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvest-vendt terrasse med utgang fra stue/kjøkken.
Søyler, bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Malt/beiset utførelse.
Under terrasse er det montert bølgeblikk som skal lede regnvann bort fra bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert grønskedannelse, sprekker i treverk og malingsflass på terrasse.

Forholdet vurderes å skyldes normal værpåvirkning, fuktbelastning og aldersrelatert slitasje. Manglende eller nedbrutt overflatebehandling bidrar til utvikling av grønske og nedbrytning av treverk.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrert slitasje og begynnende nedbrytning, uten påviste alvorlige konstruksjonsskader ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre nedbrytning av treverk kan oppstå dersom tiltak ikke utføres, noe som på sikt kan gi redusert levetid og behov for utskifting av enkelte bygningsdeler.
Det anbefales rengjøring av terrasse, fjerning av grønske, samt vedlikehold som skraping og ny overflatebehandling. Lokale utskiftinger av skadet treverk bør påregnes ved behov.



Grønskedannelse, malingsflass og slitasje

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av aluminium fra gårdsrom opp til leiligheten.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulver.
Malte vegger.
Himlingsplater i tak.

Gulv, vegger og himlinger har generelt normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det må påregnes merker, riper, mindre skader og stedvis behov for overflatebehandling/oppussing.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre i hovedetasjen.

Det ble ved stikkmåling på utvalgte steder registrert ca. 10 mm skjevhet, målt gjennom hele rommet, og ca 5 mm målt på en lengde over to meter på gulv i stue og på soverom. Målingen gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter andre steder. Skjevheten vurderes å være innenfor normal toleranse sett i forhold til rommets størrelse og byggets alder.

TG1 er valgt på bakgrunn av at registrert skjevhet vurderes å ligge innenfor normal toleranse og at det ikke er påvist forhold som indikerer konstruktive skader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte glatte dørblader.
Dørblad med glass mellom gang og stue. Samt vindfang og gang.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

TG 2 Teknisk rom

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv. Oppbrett langs vegger.
Malte vegger.
Himlingsplater i tak.
Det er plastsluk i gulvet.
Selv om rommet har sluk i gulvet må det ikke forveksles med et våtrom fullverdig våtrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert misfarging på gulvbelegg. Sluk mangler vannlås.

Misfargingen vurderes å være et resultat av normal bruk og aldring. Manglende vannlås i sluk vurderes som avvik fra anbefalt utførelse, og kan skyldes manglende montering eller senere fjerning.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte avvik som kan påvirke bruksegenskaper, men uten tegn til pågående fukt- eller lekkasjeproblematikk ved befaring.

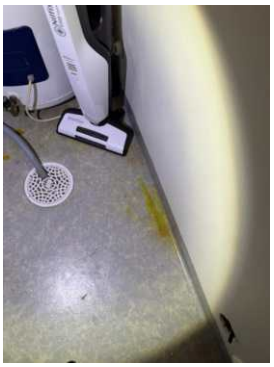
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende vannlås kan medføre luktproblematikk fra avløpssystemet. Misfarging på belegg er i hovedsak av estetisk karakter, men kan også indikere slitasje.
Det anbefales montering av vannlås i sluk for å hindre lukt. Videre bør gulvbelegg vurderes vedlikeholdt eller skiftet ved behov.



Sluken mangler vannlås



Misfarging på belegg

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra i fra byggeår (2006). Basert på observasjoner ved befaring fremstår det som at flislegging er utført på et senere tidspunkt, trolig lagt over eksisterende gulvbelegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert tegn til kondensrelaterte skader i tak/himling på bad. Videre er det registrert enkelte hull i veggoverflater etter tidligere oppheng.

Kondensskader i himling vurderes å skyldes høy fuktbelastning og/eller utilstrekkelig ventilasjon. Hull i veggoverflater er et resultat av tidligere bruk og oppheng.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte fuktrelaterte symptomer og overflateskader, uten påvist aktiv lekkasje ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedvarende høy fuktbelastning kan over tid føre til ytterligere skader på overflater og økt risiko for muggdannelse. Hull i veggoverflater kan redusere overflatenes beskyttelse mot fuktinntrengning.
Det anbefales å kontrollere ventilasjon og fuktforhold i rommet, samt utbedre skadede overflater. Hull i vegger bør tettes for å sikre tilfredsstillende fuktbeskyttelse.



Misfarging etter kondens i tak



Hull etter tidligere oppheng i våtsonen

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 20 mm.

Flisarbeidet fremstår med ufagmessig utførelse. Det er registrert ujevne overganger med tydelige høydeforskjeller (kanter) mellom flisene. Dette påvirker det visuelle uttrykket og kan også ha betydning for renhold og bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert mangelfullt fall mot sluk i området der dusjkabinett er montert. Krav til fall er minimum 1:100 på gulvet eller 1:50 i nedslagsfeltet for dusj.
Videre ble det registrert manglende oppbrett ved terskel. Anbefalt oppbrett er minimum 15 mm målt fra ferdig gulvoverflate.
Det ble også registrert fliser med bom/hulrom under fliser.

Forholdene vurderes å være relatert til utførelse ved etablering av våtrommet. TG2 er satt på bakgrunn av registrerte avvik fra anbefalte fallforhold mot sluk, manglende oppbrett ved terskel samt registrert bom under fliser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Til tross for registrert avvik i fall vil gulvet i hovedsak kunne lede vannsøl og lekkasjevann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre økt risiko for vannansamling i enkelte områder av badet. Forholdet vurderes som et avvik, og våtrommet anses å fungere tilfredsstillende ved bruk av dusjkabinett. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at fallet kan være utilstrekkelig for montering av dusjdører.

Manglende oppbrett ved terskel innebærer at lekkasjevann kan renne ut av rommet og inn i tilstøtende konstruksjoner ved vannansamling. Samlet sett medfører mangelfullt fall og manglende oppbrett økt risiko for fuktskader over tid. I tillegg kan registrert bom i fliser føre til at fliser løsner eller sprekker.

Ved eventuell fremtidig oppussing eller rehabilitering av badet anbefales det å etablere korrekt fall mot sluk samt forskriftsmessig oppbrett av tettesjikt ved terskel. Det anbefales også å følge med på forholdene og vurdere utbedringer ved behov.

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse



Lav oppbrett ved terskelen

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og tettesjikt/membran av vinylbelegg.
Ved dørterskelen kan man se oppbrett av vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

TG2 er satt på grunn av alder. Sluk og membran i våtrom har normalt en forventet levetid på ca. 25–40 år, avhengig av materiale, utførelse og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 er valgt på bakgrunn av noe svak ventilering. Ved enkel funksjonstest med papirark ble det registrert utilstrekkelig avtrekk, da papiret ikke ble holdt på plass av luftstrømmen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skader på overflater over tid. Det anbefales at ventilasjonsanlegget kontrolleres av fagkyndig personell for å avdekke årsaken til det manglende avtrekket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7. Det ble også søkt etter fuktighet på overflater. Ingen unormal fuktighet ble registrert på befaring.

Tilstandsrapport



Fuktmåling



Fuktsøking

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2006.
Heltre benkeplate og vask av kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer: platetopp og stekeovn.
Det er ikke registrert aquastop eller komfyrvakt.

TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.

TG1 er gitt på bakgrunn av begrenset tilgjengelighet og normal bruksslitasje.
Kun synlige deler av vannledningsanlegget er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Avløpsrør er besiktiget via benkeskap i kjøkken og bad.

TG1 er gitt på bakgrunn av begrenset tilgjengelighet og normal bruksslitasje.
Kun synlige deler av avløpsrør er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.
Det anbefales filterbytte minst to ganger årlig, kanalrens ca. hvert 6. år og regelmessig service på aggregatet for å sikre god drift.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonsaggregatet var i drift på befaringstidspunktet, og vifter/motorer fremstod som fungerende. Det ble likevel registrert utilstrekkelig avtrekk i ventilasjonskanaler, samt symptomer på kondensdannelse rundt avtrekksventiler.

Forholdet vurderes ikke å være direkte knyttet til drift av selve aggregatet, men kan skyldes mangelfull innregulering, tilstopping i kanaler, feil i ventiler eller ubalanse i ventilasjonssystemet. Kondensdannelse indikerer avvik i luftutskiftning og/eller fuktbalanse. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av redusert funksjon i ventilasjonssystemet, til tross for at aggregatet er i drift.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre dårlig inneklima, økt luftfuktighet og risiko for kondens- og fuktrelaterte skader over tid.
Det anbefales kontroll og eventuell innregulering av ventilasjonsanlegget av fagkyndig personell for å avdekke årsak og sikre tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport



Misfarging etter tidligere kondens rundt ventil

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskapet.

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.
   2006 El-anlegget i boligen er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Ifølge opplysninger fra eier skal det være skiftet termostat på badet og noen brytere som ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det ble ikke fremvist samsvarserklæringer på befaring. Arbeid utført som ufaglært/egeninnsats/dugnad er ikke dokumentert.

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ifølge eier skal det ikke være et problem med at sikringer løses ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ifølge eier har det ikke vært branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

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

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?
    Ja Det ble ikke registrert synlige avvik på det elektriske anlegget ved enkel visuell kontroll.
    Selger har imidlertid opplyst om ufaglært/egeninnsats/dugnad som mangler dokumentasjon.
    Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av autorisert installatør.

Generell kommentar

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. Det er ikke registrert avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Ifølge tilgjengelige radonkart og nasjonale datasett ligger boligen i et område som vurderes å ha moderat til lav radonforekomst. Vurderingen er basert på geologiske forhold og inneluftsmålinger fra nasjonale databaser. Lokale variasjoner kan likevel forekomme.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod i felles bodanlegg



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår
2006

Kommentar
Bod er trolig oppført på samme tidspunkt som leiligheten.

Standard
Normal bodstandard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt med noe etterslep.

Beskrivelse
Leiligheten disponerer sportsbod felles bodbygg.

Gulv av betong i bod.
Yttervegger i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med trekledning.
Skrå tak med takkonstruksjon av tre.
Tak er tekket med takstein av betong.
Entredør med karmer og dørblad av tre.

Boddøren har slitasje og kan krever vedlikehold/utskifting på sikt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

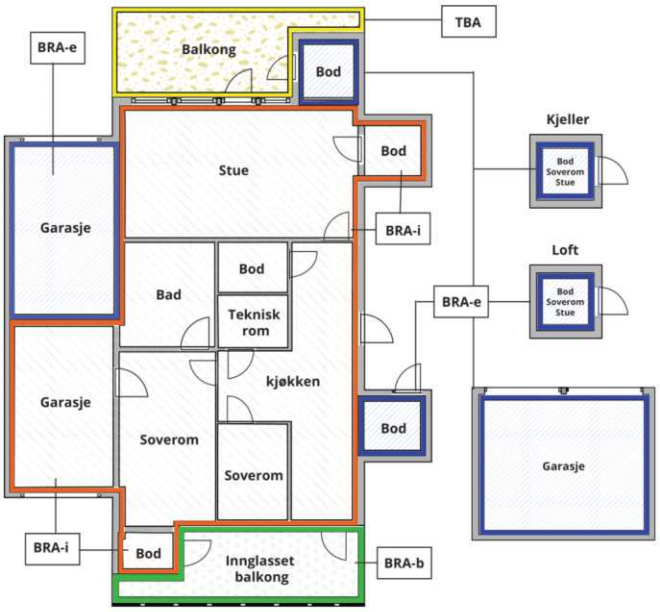
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	72			72	5
SUM	**72**				**5**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang, gang, 2 soverom, teknisk rom, bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Sportsbod i felles bodanlegg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Peder Mikal Kaldheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	142	703		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørgevegen 105C

Hjemmelshaver

Kaldheim Peder Mikal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Bjørgevegen på Torvastad.
Området består av småhusbebyggelse og oppleves som et etablert og trivelig boområde.
Beliggenheten er både attraktiv og sentral, med kort vei til idrettsanlegg, barnehager, skoler og dagligvarebutikk.
I nærområdet finnes også golfbane, dyrepark, kulturtilbud og historielag. Området byr i tillegg på gode muligheter for friluftsliv, med flotte tur- og friområder samt fine muligheter for fiske.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten eies av sameiet og er pent opparbeidet med blant annet grøntområder og asfaltert felles parkering.
Ved parkering utenfor leiligheten er det belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Yttervegger, vinduer, ytterdører, taktekking og øvrige felles bygningsdeler er normalt felles bygningsdeler og tilligger sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet er fastsatt i sameiets vedtekter.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en firemannsbolig, hvor leiligheten ligger i andre etasje.
Leiligheten har en praktisk planløsning og disponerer en sportsbod og parkeringsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.10.2004		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

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

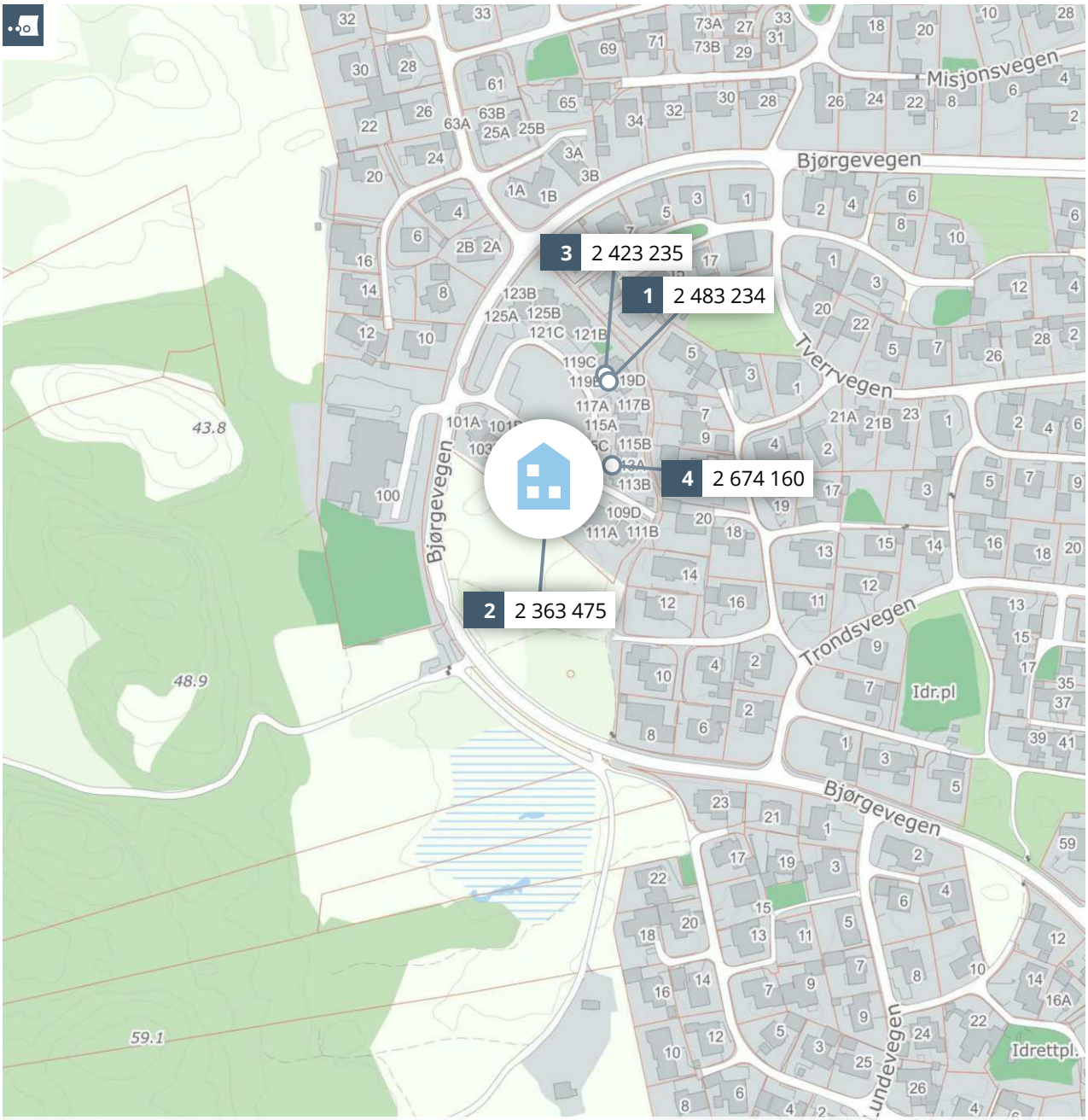
Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der dette var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

For leiligheter og boliger i sameie/borettslag er vurderingene i denne rapporten begrenset til de bygningsdeler og installasjoner som naturlig hører til den aktuelle boenheten. Utvendige konstruksjoner og fellesarealer er sameiets/borettslagets ansvar og omfattes normalt ikke av denne rapporten.

Rapporten bygger på de opplysninger som ble gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er utelatt eller uriktige, kan dette ha betydning for vurderingene og de konklusjoner som er gitt.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.



Meglers verdivurdering

BJØRGEVEGEN 105 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 23.02.2026

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

Bjørgevegen 105 C, 4260 TORVASTAD

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2006

GNR 142 BNR 703 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 1149 KARMØY GRUNNKRETS KARMSUND

Verdivurdert til

2 350 000

72 533	2 422 533	34 608
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	2 872
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørgevegen 119 B 72 m² 2006 1. etg 2 sov				30.10.2025	2 290 000	**2 410 000**	73 234	2 483 234	**34 489**
2	Bjørgevegen 105 B 72 m² 2006 1. etg 2 sov				14.10.2025	2 290 000	**2 290 000**	73 475	2 363 475	**32 826**
3	Bjørgevegen 119 A 70 m² 2006 1. etg 2 sov				04.11.2025	2 390 000	**2 350 000**	73 235	2 423 235	**34 618**
4	Bjørgevegen 113 A 73 m² 2006 4 237 m² 2 sov				14.08.2025	2 190 000	**2 600 000**	74 160	2 674 160	**36 632**

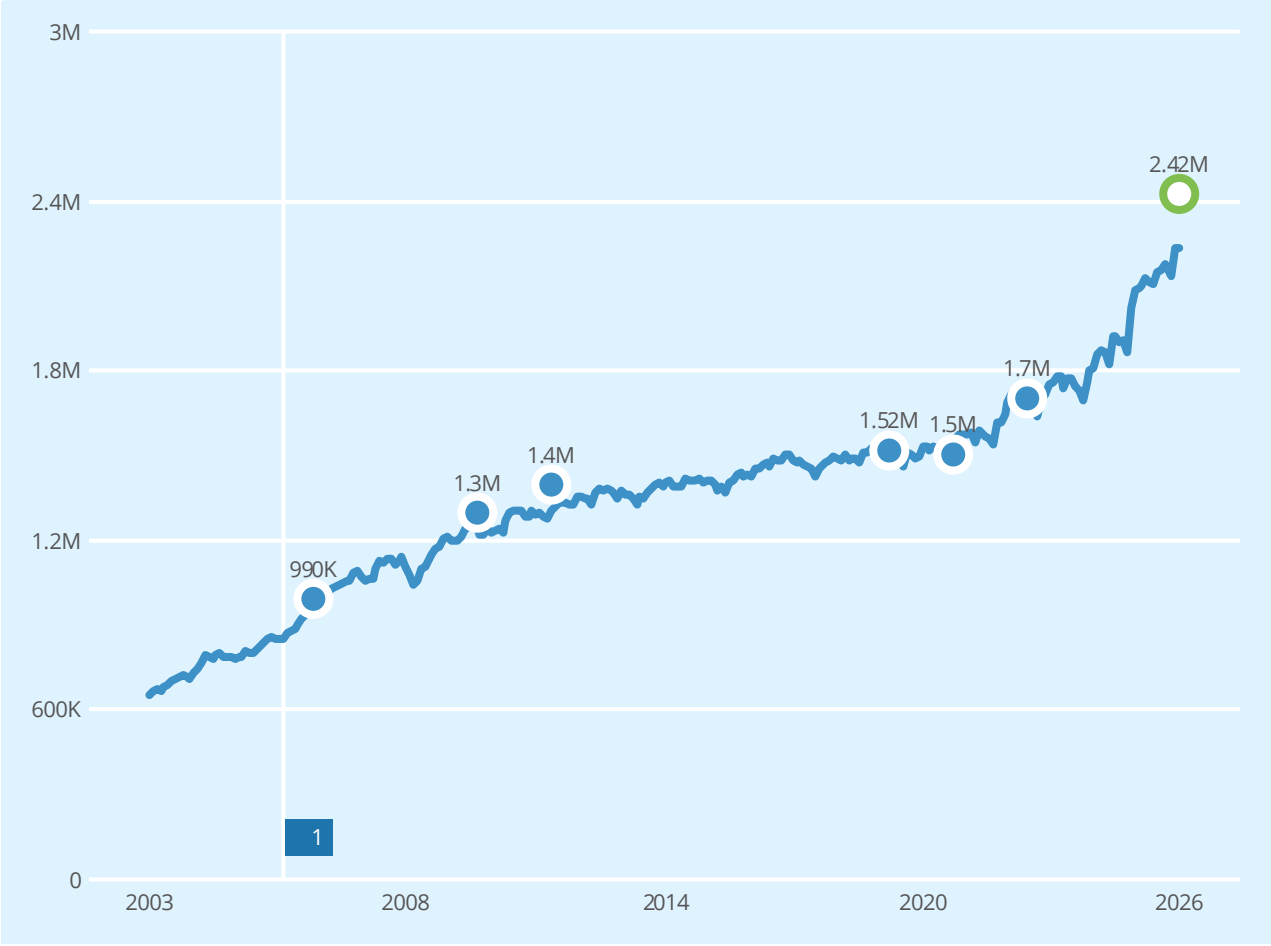
Praktisk og lettstelt leilighet i 2. etasje. Boligen har store vindusflater som gir mye naturlig lys og god romfølelse samt fine overflater og fargevalg.

Leiligheten inneholder:
- Stue/ kjøkken i åpen løsning. Fra stuen er det utgang til en solrik (Sørvest-vendt) balkong. Fint kjøkken med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
- 2 soverom på hhv. 12 kvm. og 7 kvm.
- Eget vaskerom/ teknisk rom

I tillegg er det en utvendig bod som medfølger. Parkering like utenfor.
Med gangavstand til barnehage, dagligvarebutikk, nyere skole, turområde og idrettsarena er Storesund et supert område med det meste innenfor kort avstand.

Salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum.PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. Etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet. I tillegg til standardisert verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til potensielle kjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, som oppdateres i sanntid.Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren.PrivatMegleren er heleid av Nordea. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.08.2022	14.09.2022	10.10.2022	1 690 000	1 700 000	0	1 700 000	2
03.12.2020	15.01.2021	30.03.2021	1 590 000	1 500 000	0	1 500 000	
23.05.2019	28.08.2019	01.11.2019	1 575 000	1 515 000	0	1 515 000	
24.11.2011	05.01.2012	09.02.2012	1 450 000	1 400 000	0	1 400 000	
12.05.2010	21.05.2010	14.07.2010	1 290 000	1 300 000	-	1 300 000	
22.09.2006		22.09.2006	-	990 000	-	990 000	
31.08.2006		31.08.2006	-	867 935	-	867 935	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Gode referansesalg i området.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 4260 TORVASTAD nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i 4260 TORVASTAD siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

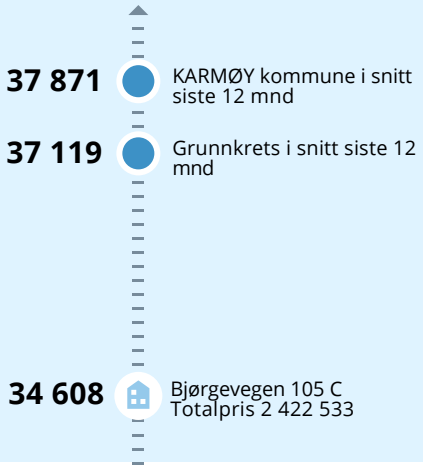


Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



ORDENSREGLER
FOR
Bjørgevegen Sameie Storesund

Vedtatt på årsmøtet 19.04.23

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. Egen plass tas først i bruk før fellesparkeringen benyttes til bil nummer to/arbeidsbil.

Felles parkeringsplass skal kun brukes til parkering av bil nr. 2 eller arbeidsbil. Hengere kan stå i sammenheng med oppussing/flytting og lignende i korte perioder. Styret skal informeres om hvor lenge den skal stå slik at de kan holde beboerne informert ved eventuelle spørsmål.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET BJØRGENE STARTBOLIGER, STORESUND G.NR. 142, B.NR. 703 I KARMØY KOMMUNE.

1. Nærværende sameieavtale er opprettet på vegne av fremtidige eiere av eiendommen og dennes seksjoner.

2. Deltakerne i sameiet er eiere av seksjonene 1-40 i henhold til leilighetens areal inklusiv avmerket uteplass og adkomst.

3. Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon i sameiet og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte, og på samme måte som andre sameiere. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til annet areal så som biloppstillingsplass som er nummerert med samme nummer som den respektive eierseksjon og som vist på kart nr. 002, dat. 28.11.04

   Seksjonene skal kun benyttes til bolig. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

   Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn eller utløsningsrett utover det som følger utrykkelig av denne sameieavtale jfr. pkt. 11. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og den enkelte deltager) som er vedtatt av sameierne.

4. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av det nødvendige arrangement skal på forhånd være godkjent av sameierne.

   Sameiet har panterett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjons andel av fellesutgifter.

5. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Sameiet skal ha en samordnet plan for plassering av gjenstander og utstyr som markiser, parabolantenner, antenner og annet som kan være av betydning for sameiet med hensyn til utsikt, fellesarealer, ytre miljø etc. Den enkelte sameier plikter å gjøre seg kjent med dette, og samtidig følge disse retningslinjene. Sameiet har anledning til å forlange mangler utbedret for den enkelte sameiers regning i den utstrekning de representerer en fare, eller er feil anordnet etter regler nevnt i dette punkt, hvis de ikke blir utbedret etter at sameiet har påpekt dette.

6. Sameierne opptrer i fellesskap på vegne av sameiet. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtale, treffes beslutninger i sameie med simpelt flertall blant sameierne i

forhold til de avgitte stemmer. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameie eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
- Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
- Vedtak som nevnt i pkt. 3
- Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Styret for sameie skal bestå av minst 3 personer. Styret velger selv formann og sekretær/ forretningsfører. Det skal i tillegg engasjeres revisor. Styre og revisor velges av sameiemøtet.

6.1 Sameierne kan for øvrig treffe beslutning om utforming av avtale vedtekter og eller hus ordensregler for sameiet.

7. Sameiet tegner brann og vannskadeforsikring for byggene, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

8. Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge ham å selge sin seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler.

9. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltakere og Husbanken er enige i dette.

10. For sameiet gjelder reglene i disse vedtekter.

11. Ved overdragelsen av eierseksjoner plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet. Herunder sameieavtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler som skal vedtas av eventuelle nye eiere.
Overdragelsen skal og kan nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieavtalen med vedtekter og husordensregler.

12. Det skal arrangeres sameiemøte (årsmøte) hvert år innen utgangen av April måned.

13. Styret i sameiet engasjerer nødvendig ekspertise (advokat) som sørger for at sameiet blir registrert i Brønnøysundregisteret snarest og senest 6 måneder etter at dette sameiet er stiftet.

Sted: Dato:

Seksjon nr.

Sign. sameier:_____

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bjørgevegen Sameie Storesund onsdag 23.04.2025 kl. 17:00 - Quality Hotel, Åsbygata 3 (møterom Finnøy).

1. Konstituering

1.1 Fremmøte
1.2 Valg av møteleder og sekretær
1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
1.4 Valg av protokollvitne

Vedtak:

1.1 Fremmøte:

9 fremmøtte hvorav 9 med stemmerett samt 0 fullmakter som til sammen blir 9 stemmer. I tillegg møtte Linn Samuelsen fra Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær:
Møteleder: Linn Samuelsen
Sekretær: Linn Samuelsen

1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4 Valg av protokollvitne
Protokollvitne: Ole Andre Buran Jacobsen

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

Styreleder kr. 40.000,-

Styremedlemmer kr. 10.000,-

Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Drøftingssaker

1. Kan vi i fremtiden få felles bossdunker?
2. Er det muligt at kommunen kan gjøre noe med geitramsen som vokser vilt på

kommunens område?
3. Terrassevedlikehold?
    - Hvordan fungerer det for de som bor i 2.etg? Vil de som bor under bli varslet, og vil de som bor i 2.etg rydde etter seg?
4. Fellesavtale på filter til villaventanlegget, seksjonseier har det økonomiske ansvaret for å vedlikeholda villaventanlegget i sin leilighet.
5. Dugnad i sameiet
    - Det er ønskelig at flere bidrar når det er dugnad.
6. Kjøring i sameie rundkjøring
    - Vi ser at det er flere som kjører alt for fort round her! Vi må ta den diskusjonen på nytt og informere alle at fartsgrensen er på 15 km (hvis jeg husker rett). Vi kan ikke straffa de men minne de på . Det er en del unger som bor her nå og de leker ute. Vi må ta hensyn til de og kjøre ansvarlig.
    - Eierene må informere de som de leier ut til og både eier og leier må informere besøkende.
7. Vedlikeholdsplaner
    - Vedlikeholdsplan (se årsmelding).
    - Brøyting av fellesarealet/parkeringsplass. Er dette et ønske fra fellesskapet?

Vedtak:

Styret informerte om følgende:

1. Dette prioriteres ikke p.t da det er dyrt og sameiet må prioritere andre oppgraderinger og vedlikehold.
2. Hver enkelt må ta kontakt med kommunen (helst skriftlig).
3. Ta hensyn og kommuniser med aktuelle naboer.
4. Styret undersøker om det er interesse blant beboerne og tar ut i fra dette eventuelt kontakt med leverandører.
5. Dugnad blir 1. mai. Klokkeslett kommer når det er klart.
6. Styret ønsker at hver enkelt gir beskjed dersom de ser overtredelser. Send også gjerne epost til styret slik at de kan loggføre uønskede overtredelser.
7. Styret informerte om fremdrift i vedlikeholdet. Brøyting tar styret en avgjørelse på.

6. Valg

Verv som er på valg:

- Styremedlem
- Valgkomite

Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

- Styreleder (ikke på valg - 2026): Elisabeth Fjeld
- Styremedlem (ikke på valg - 2026): Teodora Brindusa Borsos
- Styremedlem (valgt for 1 år - 2026): Ole Andre Buran Jacobsen

Valgkomite: Styret.

Møtet ble hevet kl. 17:55. Alle vedtak var enstemmig dersom annet ikke fremgår av protokollen.

Protokoll for Bjørgevegen Sameie Storesund

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linn Samuelsen (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Ole Andre Buran Jacobsen (sign.)	24.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Bjørgevegen Sameie Storesund onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

1. Konstituering

Vedtak:

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
Vedtak: Antall fremmøtte 10 hvorav 10 med stemmerett og 0 fullmakt som til sammen blir 10 stemmer.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.
Møteleder: Eirik Baugstø
Sekretær: Eirik Baugstø

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.
Vedtak: Elisabeth Fjeld

2. Endre revisor

Den 7. august 2025 inngikk Deloitte AS en avtale om salg av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet på en rekke regionskontorer til Cedra Norge AS.

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

Deloitte overfører virksomheten ved disse kontorene til et nyetablert datterselskap av Deloitte AS som midlertidig heter Deloitte SpinCo AS (org.nr. 935 416 779).

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

Deloitte SpinCo AS vil i forbindelse med gjennomføringen av transaksjonen endre navn til Cedra.

På bakgrunn av overnevnte transaksjon må det gjøres et formelt revisorsskifte til det nye selskapet.

Dette vil ikke få noen praktiske konsekvenser eller føre til mindre gunstige vilkår for boligselskapet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Deloitte Spinco AS (org.nr 935416779) velges som revisor.

Ved bytte av revisor samtykker vi til at engasjementsavtalen med gjeldende standardbetingelser kan overføres fra Deloitte AS til Deloitte SpinCo AS sammen med relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til Deloitte SpinCo AS. Alle kunde- og personopplysninger som overføres i kraft av dette samtykket, vil naturligvis bli håndtert konfidensielt og i tråd med gjeldende regelverk.

Protokoll ekstraordinært møte for Bjørgevegen Sameie Storesund

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Eirik Johansen Baugstø (sign.)	11.11.2025
Protokollvitne	Elisabeth Fjeld (sign.)	11.11.2025

Innkalling til

Ordinært årsmøte

Bjørgevegen Sameie Storesund



Innkalling til ordinært årsmøte i Bjørgevegen Sameie Storesund

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

onsdag 23.04.2025 kl. 17:00 Sted: Quality Hotel, Åsbygata 3 (møterom Finnøy)

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding

3 Årsoppgjør og revisjonsberetning

4 Godtgjørelse til styret og revisor

5 Drøftingssaker

6 Valg

Velkommen til årsmøte!

Haugesund, 03.04.2025
Styret i Bjørgevegen Sameie Storesund

1. Konstituering

1.1 Fremmøte
1.2 Valg av møteleder og sekretær
1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
1.4 Valg av protokollvitne

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret godkjennes og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Forslag til vedtak: **Styret fremmet følgende forslag:**

Styreleder kr. 40.000,-
Styremedlemmer kr. 10.000,-

Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Drøftingssaker

1. Kan vi i fremtiden få felles bossdunker?
2. Er det muligt at kommunen kan gjøre noe med geitramsen som vokser vilt på kommunens område?
3. Terrassevedlikehold?
    - Hvordan fungerer det for de som bor i 2.etg? Vil de som bor under bli varslet, og vil de som bor i 2.etg rydde etter seg?
4. Fellesavtale på filter til villaventanlegget, seksjonseier har det økonomiske ansvaret for å vedlikeholda villaventanlegget i sin leilighet.
5. Dugnad i sameiet
    - Det er ønskelig at flere bidrar når det er dugnad.
6. Kjøring i sameie rundkjøring
    - Vi ser at det er flere som kjører alt for fort round her! Vi må ta den diskusjonen på nytt og informere alle at fartsgrensen er på 15 km (hvis jeg husker rett). Vi kan ikke straffa de men minne de på . Det er en del unger som bor her nå og de leker ute. Vi må ta hensyn til de og kjøre ansvarlig.
    - Eierene må informere de som de leier ut til og både eier og leier må informere besøkende.
7. Vedlikeholdsplaner
    - Vedlikeholdsplan (se årsmelding).
    - Brøyting av fellesarealet/parkeringsplass. Er dette et ønske fra fellesskapet?

6. Valg

Verv som er på valg:

- Styremedlem
- Valgkomite

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Bjørgevegen Sameie Storesund onsdag 23.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsmelding 2024 for Bjørgevegen Sameie Storesund

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Elisabeth Fjeld, Bjørgevegen 101 A
Medlem, Teodora Brindusa Borsos, Bjørgevegen 105 D
Medlem, Ole Andre Buran Jacobsen, Bjørgevegen 103 A

MØTER

Vi har hatt 5 styremøter sist år.

Styret har også vert på flere møter med representanter fra Vestbo i forbindelse med vedlikeholdsplan, HMS-plan mm

VEDLIKEHOLD

Sameiet har fått på plass vedlikeholdsplan, og HMS-plan

Styret har jobbet ut fra vedlikeholdsplanen og startet arbeidet med å få skifte ut trappene i sameiet. Kontrakten for denne jobben gikk til Garda Sikring, som i skrivende stund er i gang med forberedende arbeid.

Det ble ikke malt i sameie i 2024 da det ikke var vær til å mala i august når vi hadde avtale med maler. Det er sendt ut anbudsforespørsel på maling av 105, 111, 113 og 123 for 2025

Det ble besluttet av styre å skifte takstein på en bod i sameiet slik at vi fikk mer reserve takstein, da all reservetaksteinen vi hadde er brukt opp. Denne jobben ble gjort nå i februar 2025.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Sameiet hadde ekstraordinært årsmøte 23. oktober der styret ønsket å ta opp 4000000,- i lån og å øke felleskostnaden med 1000,- kr. For å få skifte trapper, få nye ytterdører til alle i sameie og skifte 20 av di mest ødelagte boddørene. Styret ble nedstemt, men fikk ta opp 3000000,- i lån slik at vi nå får skiftet trapper.

Det vil si at vi har ikke økonomi på nåværende tidspunkt til å skifte ut ytterdører og boddører. Men vi ønske å sette opp en plan for dette.

Syrer har kjøpt inn ny gressklipper til sameiet. Den skal kun brukes med egnet bensin som styret kjøper inn. Gi beskjed til styret om det minker på bensin så vi får skaffet mer. Ta vare på den og rensk den for gress før du setter den fra deg.

Styret ha og så kjøpt inn litt nytt hageutstyr, som trillebårer og koster. Husk og sette dette tilbake i fellesboden når du er ferdig med det. Dette gjelder alt utstyr du låner fra fellesboden. Er noe blitt ødelagt gi oss beskjed så vi i styre kan erstatte det.

Styret har besluttet å kjøpe inn ny elektrisk kanteklipper. Den vil bli kjøpt inn i løpet av våren/tidlig sommer. Husk å bruke rett utstyr sammen med denne, og ellers ta vare på den og lever den tilbake i den stand du hentet den. (rensket for gress ol)

Det vil bli dugnad 1. Mai. Håper mange har anledning til å stilla.

Det vil også i år bli bestilt kontainer til sameiet, vi kommer tilbake med mer informasjon om dette når den er bestilt.

Minner om at fartsgrensa i sameiet er 15 kmt

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		792 000	767 820	768 000	1 056 000
TV/ Internett		103 191	0	0	311 520
Sum inntekter		**895 191**	**767 820**	**768 000**	**1 367 520**
Kostnader					
Styrehonorar	2	41 000	41 000	41 000	60 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	5 781	5 781	5 781	8 500
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	1 461	0	4 000	2 000
Leie lokaler		0	600	1 000	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger		13 750	13 224	150 000	3 500 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg		3 990	3 990	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde		55 969	45 631	75 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		287	0	0	0
Serviceavtaler		24 819	24 799	30 000	25 000
Forsikringsskadesaker		0	18 000	10 000	10 000
Revisjonshonorar		6 370	18 170	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		74 520	70 852	75 000	78 000
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		88 467	0	0	9 000
Vaktmestertjenester		43 752	72 423	30 000	50 000
Advokat/juridisk bistand/saksomkost		0	1 243	0	0
Kontorrekvisita		1 793	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader		731	1 510	0	1 000
TV/ Internett		102 326	0	0	311 520
Drivstoff		230	325	0	0
Kontingenter, sikringsfond		0	2 900	3 000	0
Forsikring		192 744	164 939	182 000	200 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		392	3 399	1 500	1 500
Sum kostnader		**658 382**	**488 786**	**614 281**	**4 293 020**
Driftsresultat		**236 809**	**279 034**	**153 719**	**-2 925 500**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		64	707	0	0
Rentekostnader		0	0	0	242 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-64**	**-707**	**0**	**242 000**
Årets resultat		**236 873**	**279 741**	**153 719**	**-3 167 500**
Overført til/fra annen egenkapital		-236 873	-279 741	0	0

	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	14 245	6 400
Forskuddsbetalte kostnader	24 099	22 628
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	1 160 950	871 678
Innestående andre bankkonti	1	1
Sum omløpsmidler	**1 199 295**	**900 707**
SUM EIENDELER	**1 199 295**	**900 707**

	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	877 082	597 341
Årets resultat	236 873	279 741
Sum opptjent egenkapital	**1 113 955**	**877 082**
Gjeld		
Avsettninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	8 547	1 600
Leverandørgjeld	1 793	22 025
Annen kortsiktig gjeld	75 000	0
Sum kortsiktig gjeld	**85 340**	**23 625**
Sum gjeld	**85 340**	**23 625**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**1 199 295**	**900 707**

Bjørgevegen Sameie Storesund, 31.12.2024

Elisabeth Fjeld Styreleder	Teodora Brindusa Borsos Medlem	Ole Andre Buran Jacobsen Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloves bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**877 082**	**597 341**
Årets resultat	236 873	279 741
B. Årets endringer disponible midler	**236 873**	**279 741**
C. Disponible midler pr 31.12	**1 113 955**	**877 082**
Avstemming		
Omløpsmidler	1 199 295	900 707
Kortsiktig gjeld	85 340	23 625
Disponible midler pr. 31.12	**1 113 955**	**877 082**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.
Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tilllegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for boligselskapet. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeninngsprinsippet.

Disponible midler
Disponible midler vises i særskilt note. Men disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	41 000	41 000
Sum	**41 000**	**41 000**

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.
Boligselskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 781	5 781
5995 Andre sosiale kostnader	1 461	0
Sum	**7 242**	**5 781**

Resultat og balanse med noter for Bjørgevegen Sameie Storesund.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørgevegen Sameie Storesund

Styreleder	Elisabeth Fjeld (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Teodora Brindusa Borsos (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Ole Andre Buran Jacobsen (sign.)	11.03.2025

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

+47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Bjørgevegen Sameie Storesund

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Bjørgevegen Sameie Storesunds årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: E3DLM-81P2B-X5TM5-9J05B-UKYPW-X4UQC

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Haugesund, 14. mars 2025
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E3DLM-81P2B-X5TM5-9J05B-UKYPW-X4UQC

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Marcussen, Jørn-Didrik
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-1647836
IP: 163.116.xxx.xxx
2025-03-14 13:00:09 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: E3DLM-81P2B-X5TM5-9J0SB-UKYPW-X4UQC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Bjørgevegen Sameie Storesund

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte

Onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 Sted: Digitalt

Møtet finner sted på MinSide og foregår som følger:

Del 1: Innkalling legges ut på MinSide

Del 2: Stemmeperiode - (Periode hvor de stemmeberettigede avgir sine stemmer på innmeldte saker / dagsorden.) **Du vil få epost-varsel når stemmeperiode starter.**

Møtedato som fremkommer på innkallingen markere når stemmeperioden starter.

Du får tilgang til det digitale møtet ved å logge inn på **https://vestbo.bbl.no/minside/mittboligselskap/moete/**.

Dagsorden

1 Konstituering

2 Endre revisor

Haugesund, 28.10.2025
Styret i Bjørgevegen Sameie Storesund

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: 1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.
Møteleder: Vestbo representant
Sekretær: Vestbo representant

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.
Vedtak: Styreleder

2. Endre revisor

Den 7. august 2025 inngikk Deloitte AS en avtale om salg av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet på en rekke regionskontorer til Cedra Norge AS.

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

Deloitte overfører virksomheten ved disse kontorene til et nyetablert datterselskap av Deloitte AS som midlertidig heter Deloitte SpinCo AS (org.nr. 935 416 779).

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

Deloitte SpinCo AS vil i forbindelse med gjennomføringen av transaksjonen endre navn til Cedra.

På bakgrunn av overnevnte transaksjon må det gjøres et formelt revisorsskifte til det nye selskapet.

Dette vil ikke få noen praktiske konsekvenser eller føre til mindre gunstige vilkår for boligselskapet.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS (org.nr 935416779) velges som revisor.

Ved bytte av revisor samtykker vi til at engasjementsavtalen med gjeldende standardbetingelser kan overføres fra Deloitte AS til Deloitte SpinCo AS sammen med relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til

hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til Deloitte SpinCo AS. Alle kunde- og personopplysninger som overføres i kraft av dette samtykket, vil naturligvis bli håndtert konfidensielt og i tråd med gjeldende regelverk.



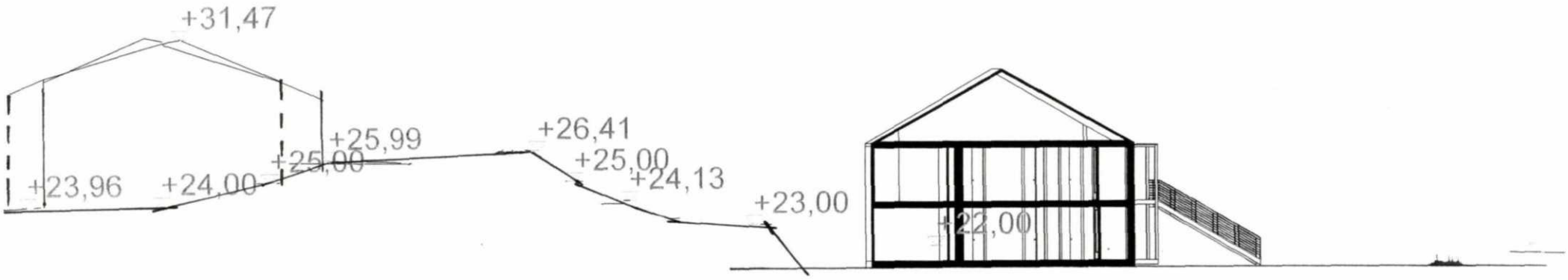
KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
15 JUN 2004
04/01254
0205/44/04
L42
ØJR

profil 1

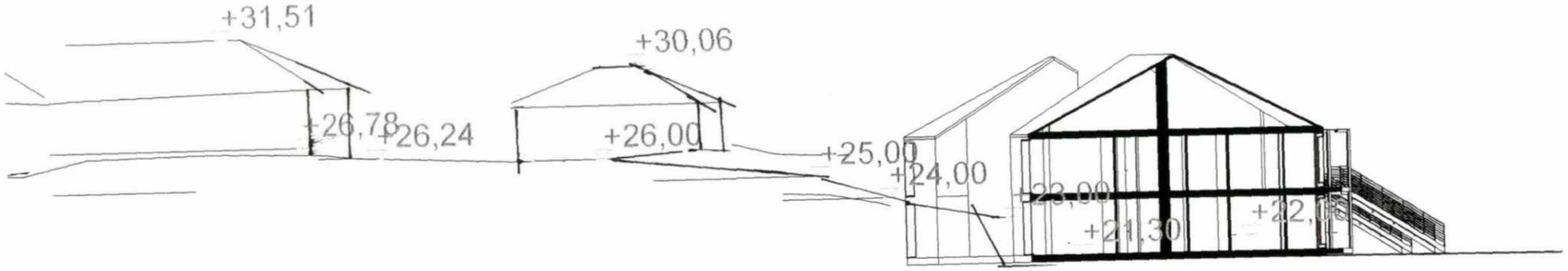
1:250



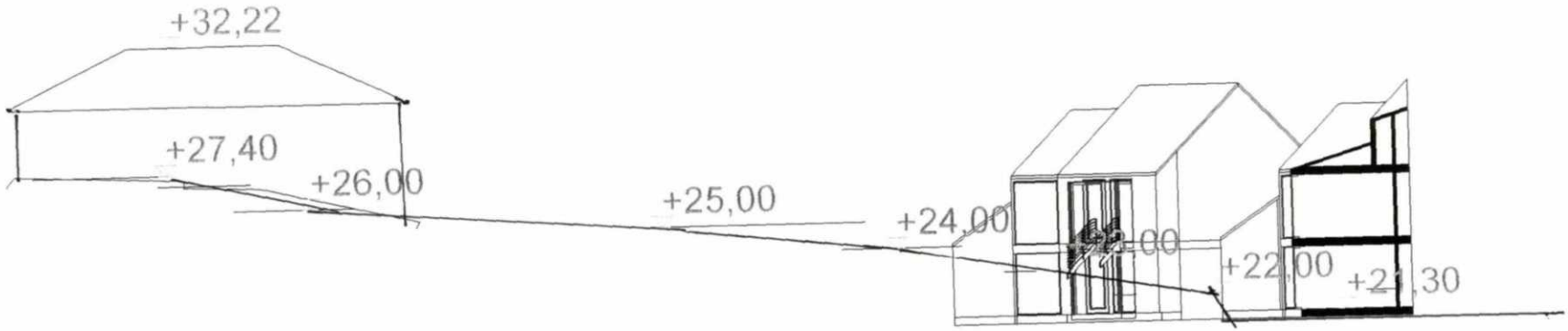
profil 2



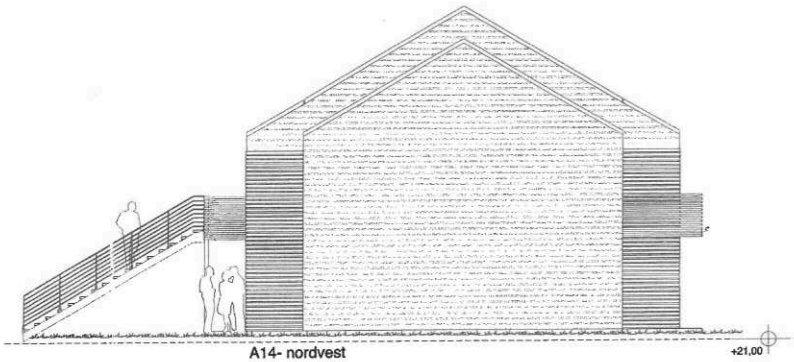
profil 3

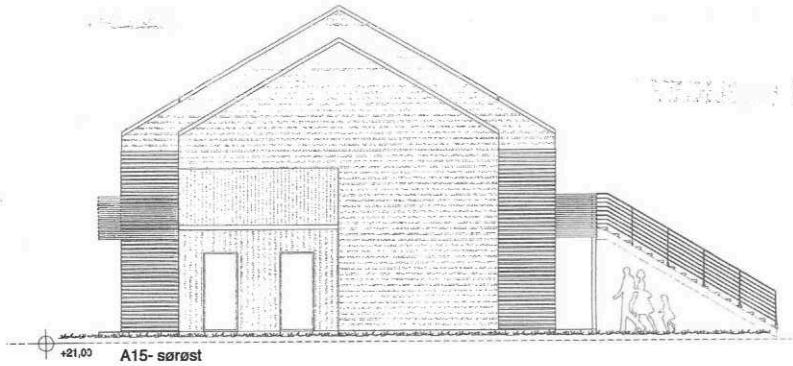


profil 4

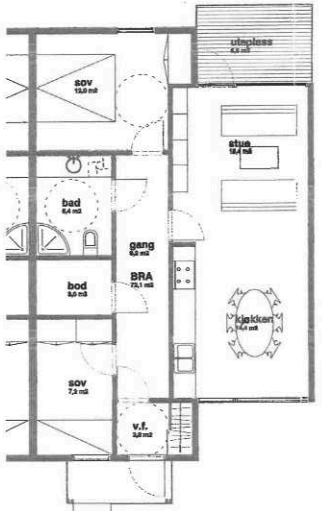


profil 5

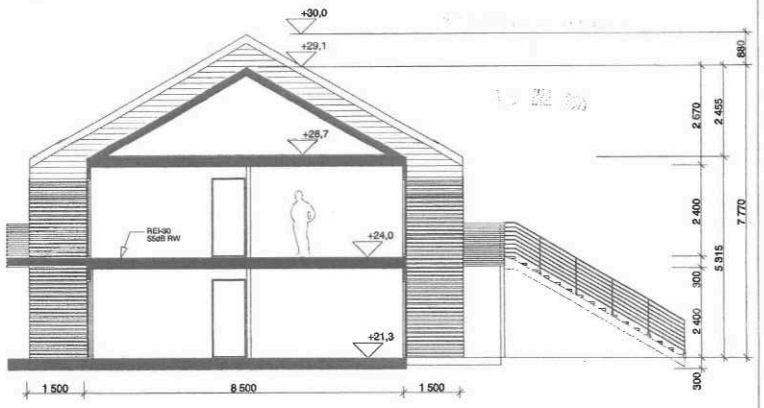




E-4



A.14.2



snitt f3 lav seksjonsdel

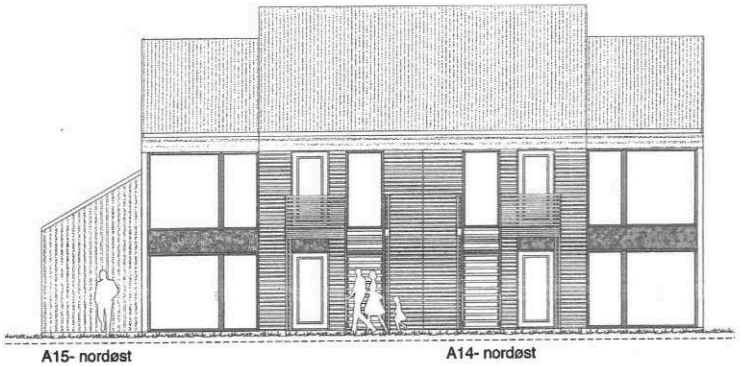
Golv 1. etg. +21,8 m 9.3.05 MW

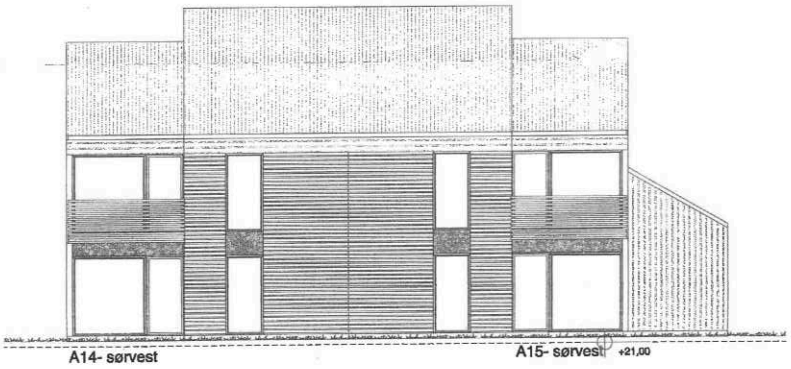
rev.	revisjon:	dato:	sign.:	kontr.:

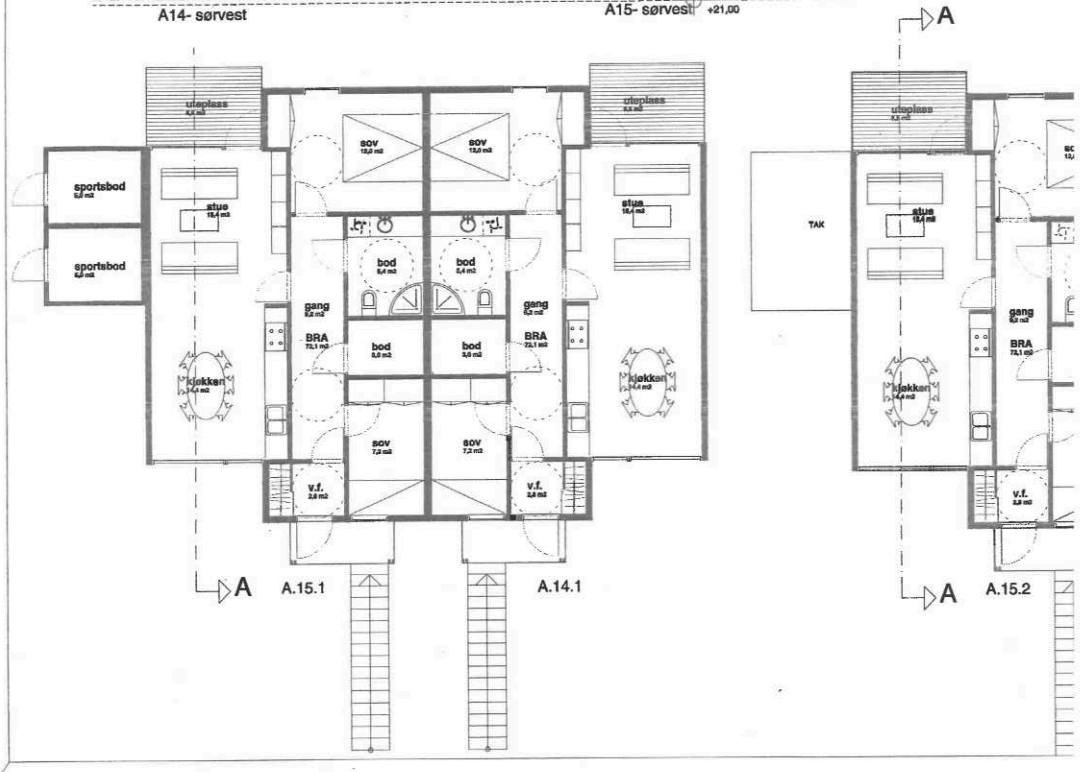
OPUS ARKITEKTER AS NPA

tiltakshaver: ODD HANSEN AS	dato: 28.11.04	målestokk: 1:100	revisjon:
tiltak: BJØRGENE STARTBOLIGER	sign.: kjb	prosjektnr.: 3650	
tegningen gjelder: A14-15 - planer og fasader	plottedato: 08.11.04	tegningsnr.: 1003	
	prosjektansvarlig: EINAR SØVIK		
	internkontr.:		

MØLLERVN. 22, POSTBOKS 426, 5501 HAUGESUND
TLF. 52 70 79 70 - FAX 52 70 79 71 - epost@opusark.no


A15- nordøst
A14- nordøst


A14- sørvest
A15- sørvest
+21,00


A
uteplass
sportsbod
sportsbod
stue
SOV
SOV
bod
bod
gang
BRA
bod
bod
kjøkken
SOV
SOV
v.f.
v.f.
A
A.15.1
A.14.1
A
TAK
A.15.2

KARMØY KOMMUNE
Teknisk etat
Forvaltningsavdelingen

Odd Hansen A/S
Postboks 1044

4294 KOPERVIK

Saksbehandler: Arne Mikal Hemnes

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 142/703		**04/1254 22807/06**	**17.07.2006**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Gjelder:	*Nybygg. Boligbygning*
Byggested:	*Stølsledet - Storasund,*
Gnr./Bnr.	***142/703, Bygg A14 – 15, seksjon 14.2***
Tiltakshaver:	*Odd Hansen A/S*
Saken er behandlet som delegert saknr.	*554/04*
Ansvarlig prosjekterende:	*John Alvseike*
Ansvarlig utførende:	*John Alvseike*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*John Alvseike*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*John Alvseike*
Ansvarlig prosjekterende:	*Odd Hansen A/S*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Odd Hansen A/S*
Ansvarlig søker:	*Odd Hansen A/S*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Odd Hansen A/S*
Ansvarlig utførende:	*Odd Hansen A/S*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Opus Arkitekter AS npa*
Ansvarlig prosjekterende:	*Opus Arkitekter AS npa*
Ansvarlig utførende:	*T. Halleland AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*T. Halleland AS*
Ansvarlig samordnende:	*T. Halleland AS*
Ansvarlig prosjekterende:	*Åkra Rør AS*
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	*Åkra Rør AS*
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	*Åkra Rør AS*
Ansvarlig utførende:	*Åkra Rør AS*

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.
Merknader:

Med hilsen

Kjell B. Gilje
forvaltningssjef

Arne Mikal Hemnes
avd.ingeniør

Kopi til: Brannvesenet

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	11.08.2006	Arealmerknader	
Oppdatert dato	31.03.2021	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/40		

- [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	11.08.2006			142/703, 142/703/0/10

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANNESEN RUNAR VIKEN F300694*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Bjørgevegen 105C 4260 TORVASTAD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørgevegen 105C	H0201	142/703/0/10	72	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bjørgevegen 105 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4260 TORVASTAD	Kirkesogn	06100301 Torvastad
Grunnkrets	906 KARMSUND	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	6 Torvastad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23908514		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	17.07.2006

1: Bygning 23908514: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 17.07.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	298
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	298
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.06.2004	18.04.2006
Igangsettingstillatelse	10.01.2006	18.04.2006
Tatt i bruk	17.07.2006	20.07.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørgevegen 105C	H0201	142/703/0/10	72	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	144	0	144	0	0	0
H01	2	154	0	154	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 142/703

Bruksnavn		Beregnet areal	9344.5
Etablert dato	29.05.1991	Historisk oppgitt areal	9341
Oppdatert dato	05.04.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	3
Arealmerknader			

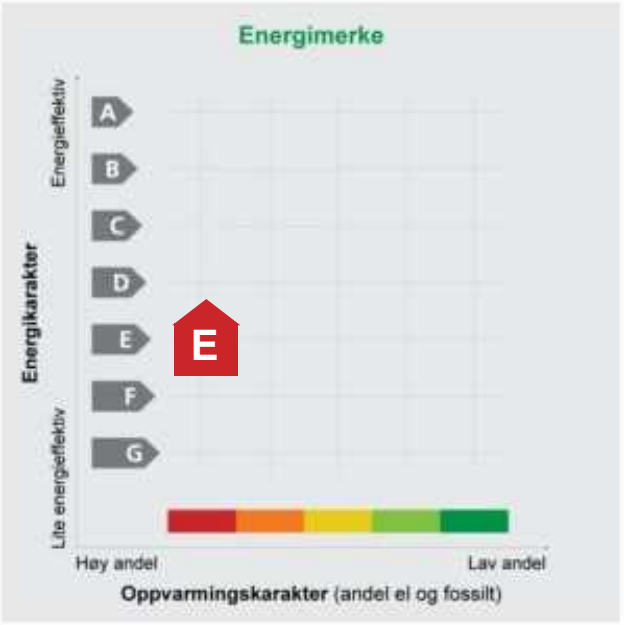
- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589489	287913	0	Nei	3310.4	
Eiendomsteig	6589565.92	287922.62	0	Ja	4237	
Eiendomsteig	6589530	287911	0	Nei	1797.1	

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørgevegen 105C
Postnr	4260
Sted	TORVASTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	142
Bnr.	703
Seksjonsnr.	10
Festenr.	0
Bygn. nr.	23908514
Bolignr.	H0201
Merkenr.	ad92f5f5-d92f-443d-a387-fe24aef4a7a7
Dato.	21 Aug 2022



Innmeldt av	**********

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)

- Tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørgevegen 105C
Postnr/Sted: 4260 TORVASTAD
Bolignr: H0201
Dato: 21.08.2022 22:05:30
Energimerkenr: ad92f5f5-d92f-443d-a387-fe24aef4a7a7
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 142
Bruksnr: 703
Seksjonsnr: 10
Festenr: 0
Bygningsnr: 23908514

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Utskriftsdato: 08.04.2026

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.**	142	**Bruksnr.**	703	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Bjørgevegen 105C, 4260 TORVASTAD								

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	5 626,76 kr
Eiendomsskatt	2 223,00 kr
Renovasjon	3 757,50 kr
Vann	2 691,08 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: 05.08.2022

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.**	142	**Bruksnr.**	703	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Bjørgevegen 105C, 4260 TORVASTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Bjørgevegen 105C

Nabolaget Storasund/Litlasund - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Torvastad skole og kultursenter (1...	270 elever, 14 klasser	13 min 1.1 km
Haugesund International School (1-...	156 elever, 10 klasser	17 min 1.6 km
Bø ungdomsskole (8-10 kl.)	280 elever, 20 klasser	7 min 4 km
Danielsen ungdomsskole Haugalandet...	114 elever, 11 klasser	8 min 4.8 km
Hauge videregående skole		6 min
Karmsund videregående skole	750 elever, 42 klasser	12 min 7.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørgevegen kryss	Linje 207	8 min 0.8 km
Haugesund Karmøy		13 min
Bergen Flesland		99.9 km

BARNEHAGER

Storesund barnehage (1-5 år)	36 barn	2 min 0.1 km
Espira Litlasund barnehage (0-5 år...	103 barn	21 min 1.9 km
Små barnehager AS Avd Torvastad (2...	13 barn	7 min 4.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torvastad	8 min
Rema 1000 Norheim	8 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	9 min
Ditt Apotek Avaldsnes	9 min
Oasen Storsenter Vinmonopol	9 min

SPORT

Bjørgene Grendahus - sandvolleybal	2 min
Storesundfeltet nærmiljøanlegg	6 min
Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.	9 min
Liv & Lyst treningssenter	11 min

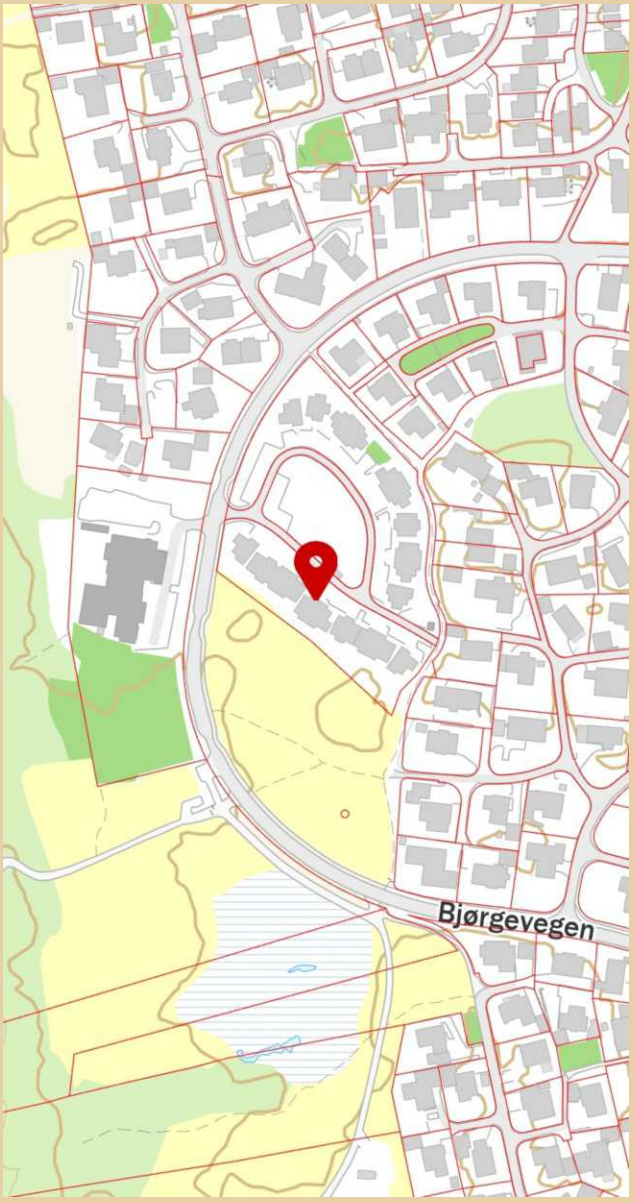
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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:
Bjørgevegen 105C, 4260 Torvastad
Gnr. 142, Bnr. 703, Snr. 10, Karmøy kommune.

Oppdragsnummer:
314260048

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.
