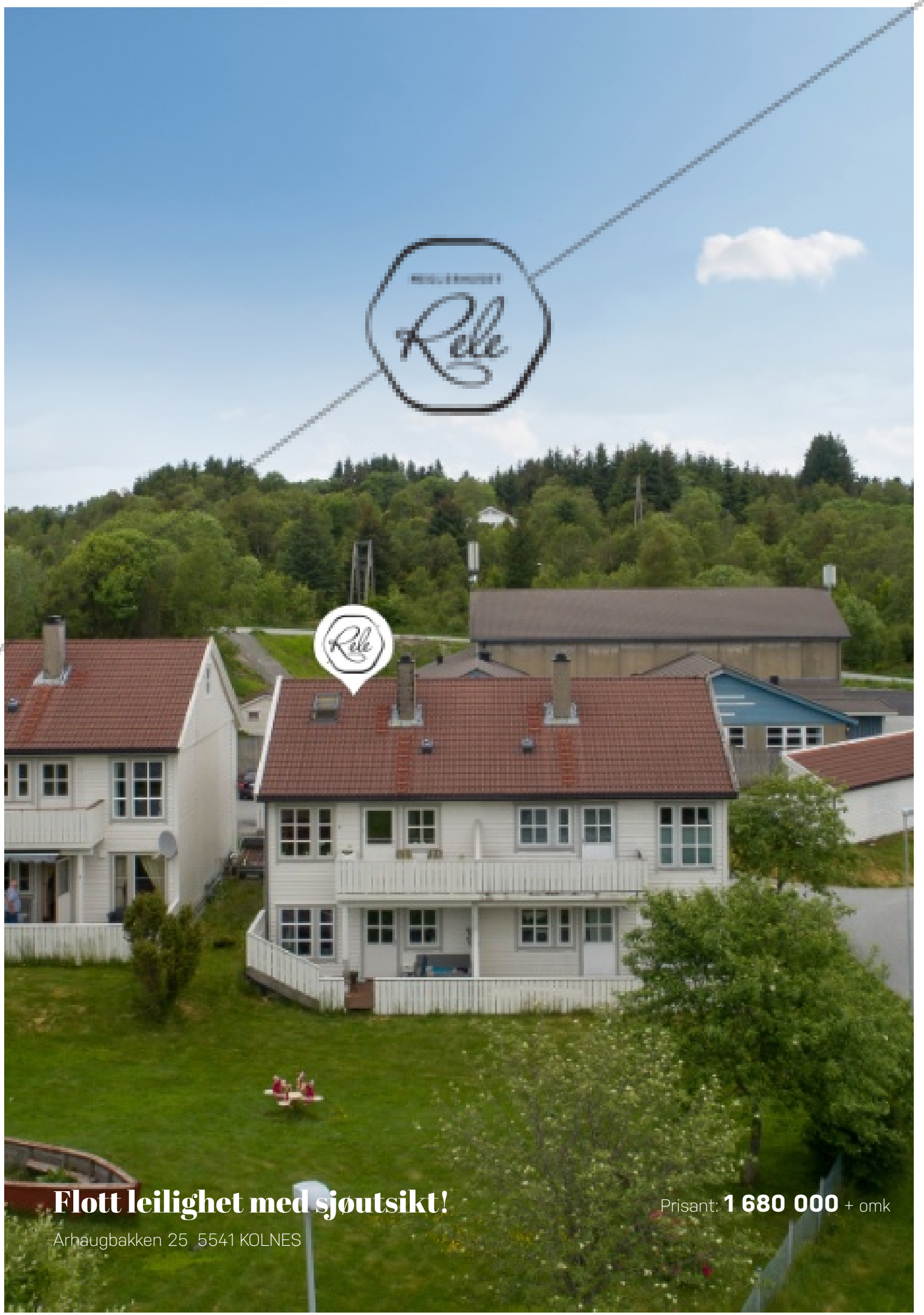


Flott leilighet med sjøutsikt!

Arhaugbakken 25 5541 KOLNES

Prisant: **1 680 000** + omk

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

Meglerhuset Rele - det komplette meglerhuset

DIN MEGLER PÅ
DENNE EIENDOMMEN:

Elise Knutsen Skogland

T: 94861650

elise@meglerhuset-rele.no

Elise Knutsen Skogland

Innhold

Eiendommen _____ s 6

Nøkkelinfo _____ s 8

Standard _____ s 10

Nærområde _____ s 23

Innhold _____ s 24

Teknisk info og skjema _____ s 26

Budskjema _____ s 54

Del 1 - Århaugbakken 25

Eiendommen

Bilder - Området - Planløsning

Nøkkelinfo

BOLIGTYPE:
Leilighet

PRISANTYDNING:
Kr. 1 680 000 + omk.

FELLESKOSTNADER:
Kr. 331 per måned

EIENDOMSBETEGNELSE:
Gnr. 115 Bnr. 238 Snr. 4
i Karmøy kommune

AREAL:
P-rom: 71 m2
Bra: 72 m2

TOMT:
2779 m2 Felles eiet tomt

Standard

Flott leilighet over 2 etasjer..

Velkommen til denne flotte leiligheten i Århaugbakken 25!

Denne boligen går over 2 plan og inneholder stue/kjøkken, soverom, baderom, bod og entré samt loft med soverom og disponibelt rom. Fra stuen er det utgang til en nydelig balkong med flott utsikt mot Førresfjorden! Her kan man nyte varme sommerdager.

Kolnes ligger rolig og landlig til, med nærhet til den vakre Førresfjorden. Samtidig er det kort kjørevei til både handelsområdet Raglamyr og alle fasilitetene i Haugesund sentrum. Kolnes har eget idrettslag, samt golfklubb og 9-hulls golfbane. Om sommeren kan dere besøke barnevennlige Aksnes strand. Et godt utvalg av turmuligheter i nærområdet finnes året rundt.

Romslig balkong med sjøutsikt!

Romslig stue med god plass til flere sittegrupper.

Det er montert vedovn som varmer godt på kalde vinterdager.

Kjøkken i lys utførelse. God plass til spisebord med tilhørende stoler. Hvitevarer på kjøkkenet kan medfølge, i den stand de er.

Hovedsoverom

Rom på loft.

SAMSUNG

Baderom med nye baderomsplater på vegg.

Her vil dere trives...

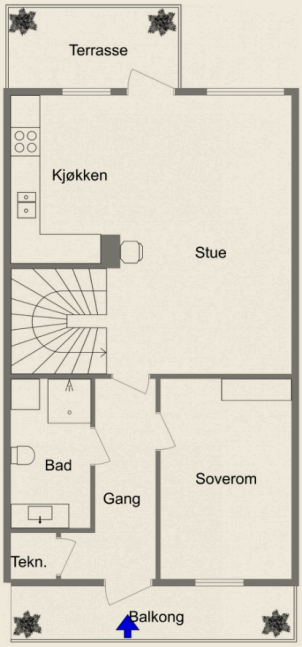
Leiligheten ligger i en lite trafikkert blindvei og det er gang/sykkelavstand til barnehager, skole og flott idrettsanlegg. Kolnes ligger rolig og landlig til, med nærhet til den vakre Førresfjorden. Samtidig er det kort kjørevei til både handelsområdet Raglamyr og alle fasilitetene i Haugesund sentrum. Kolnes har eget idrettslag, samt golfklubb og 9-hulls golfbane. Om sommeren kan dere besøke barnevennlige Aksnes strand. Et godt utvalg av turmuligheter i nærområdet finnes året rundt.

Innhold

2 etasje og loft

2. etasje: Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, bod
Loft: Kontor/gjesterom, gang, soverom, 2 kott

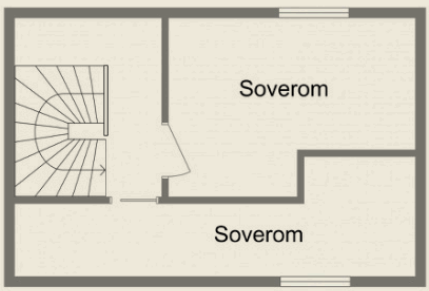
1.



Hovedplan

BRA 56 m2

2.



Loft med takvindu

BRA 16 m2

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

Del 2 - Århaugbakken 25

Teknisk info og skjema

Eiendommen - Vedlegg - Budskjema

Eiendommen

Oppdragsnummer:
1-0210/20

Adresse:
Århaugbakken 25, 5541 KOLNES

Eiendomsbetegnelse:
Gnr. 115 Bnr. 238 Snr. 4 i Karmøy kommune

Eiers navn:
Alexandra Ilinca Trimbitasu

Prisantydning:
1 680 000,-

Kjøpers omkostninger:
42 000,- Dokumentavgift (2,5%)
585,- Tinglysning av skjøte
585,- Tinglysning av pant
202,- Attestgebyr
4 100,- Boligkjøpeforsikring (valgfritt)
---
47 472,- (omkostninger totalt)

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

Felleskostnader/Husleie:
331,- per mnd.
Inkluderer felles forsikring, i år er det sendt ut regning på 3970,- for å dekke dette.
Felleskostnader betales en gang i året.

Eiendomstype:
Leilighet

Eierform:
Eierseksjon

Utleie:
Boligen er selveiet og kan i sin helhet leies ut.

Standard:
Entré: Velkommen inn! Hyggelig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Ny ytterdør fra

Stue: Flott stue med god plass til sofagruppe og evt. spisebord. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med flott sjøutsikt. Her kan man nyte varme sommerdager med lite innsyn. I stuen er det store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Parkett på gulv.

Kjøkken: Hyggelig kjøkken med plass til spisebord med tilhørende stoler. Lys innredning med god skap-og benkeplass. Det er nylig lagt fliser over kjøkkenbenken for beskyttelse.

Soverom: Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord.

Baderom: Pent baderom med nymonterte baderomsplater. Badet inneholder dusjkabinett, baderomsinnredning og WC. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Loft:
Soverom: Plass til enkeltseng, nattbord og kommode.
Disponibelt rom: Passer utmerket som for eksempel kontor eller garderobe.

Overflater:
Gulv: Parkett i stue/kjøkken, soverom og gang. Gulvbelegg på bad/vaskerom. Loft: laminatgulv og gulvbelegg.
Vegger: Malt strie, bad/vaskerom har nymonterte baderomsplater. Nymonterte fliser over benkeplate på kjøkkeninnredning.Loft: Malt strie og panel.
Himlinger: Takess. Loft: Takess og panel.

Areal:
P-rom: 71 m²
Bra: 72 m²

P-rom innhold:
2. etasje: Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, bod
Loft: Kontor/gjesterom, gang, soverom, 2 kott

Arealet er beregnet i henhold til NS3940.

Byggeår:
2002

Antall soverom:
2 soverom

Antall rom:
3 rom
Etasje:
2.etg.

Parkering:
Parkering på felles parkeringsplass. Eier parkerer fast på en parkeringsplass foran boden.

Byggemåte:
Bygningen er fundamentert på støpt betongsokkel. Yttervegger i bindingsreisverk med utenpåliggende trekledning.
Takkonstruksjon i tre. Sperretak (saltak) med utenpåliggende betongtakstein. Opplysninger er gitt av takstmann.

Tilstandsrapport:
Tilstandsrapport utført av Roar Ingebrigtsen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming:
Vedovn og elektrisk.

Varmekilder som var fastmonterte i boligen på visning medfølger eiendommen.

Energimerking:
Boligen er energimerket G - ORANSJE

Tomteareal:
2779 m²

Tomt/Eierform:
Felles eiet tomt

Overtakelse:
Overtakelse av eiendommen etter nærmere avtale mellom partene.

Formuesverdi bolig:
386 887,-

Kommunale avgifter:
9 654

De kommunale avgiftene inkluderer avløp, eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann. De kommunale avgiftene er variable og avhenger av vannforbruk. Avvik vil forekomme.,- per år.
De kommunale avgiftene avhenger av

vannforbruk i enkelte kommuner og avvik vil forekomme. Renovasjons- avgiften kan også komme i tillegg til kommunale avgifter i enkelte kommuner.

Tilbehør:
Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund m.fl. av 01.01.2020 legges til grunn for handelen, dersom ikke annet fremgår i denne salgsoppgave. Det bemerkes at det er full avtalefrihet om hva som skal følge med en eiendom i forbindelse med salg. Listen er tilgjengelig hos meglerforetaket, samt hos www.nef.no

Det er kun integrerte hvitevarer som medfølger i handelen. Merk at noen hvitevarer kan være frittstående, selv om de fremstår som integrerte. Kjøper anbefales å ta forbehold i bud om eventuelle hvitevarer som ønskes at medfølger.

Vei, vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:
Det foreligger ferdigattest for "nybygg, annet småhus med 3 eller 4 boliger" datert 02.05.2003. Det foreligger byggegodkjente tegninger leiligheten, loftsetasjen er merket med "loftsrom" og det er dagens eier som har innredet loftsetasjen med to rom.

Diverse:
Det er tinglyst en avtale om at alle seksjonseiere må være medlem i Århaugbakken Velforening. Dette er en kostnad på ca.350 kroner i året i følge selger.

Sameiet har ca 80.000 på konto til dekning av utgifter i følge styreleder i sameiet.

Hvitevarer på kjøkkenet kan medfølge salget, og overtas i den stand de er.

Regulering:
Kommuneplaner:
Id: 670
Navn: Kommuneplan 2014-2023
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Kommunedelplan:
Id: 669
Navn: Kommunedelplan for Eike- Kolnes- Skre
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Reguleringsplaner:
Id: 551
Navn: Eikje sør
Formål: Boliger

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i reguleringskart og de gjeldende reguleringsbestemmelsene for området. Ta kontakte med megler for å få tilsendt reguleringsplan.

Tinglyste forhold/servitutter:
På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

20.11.2001 - Dokumentnr: 10041 - Kjøpekontrakt
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:1149 Gnr:115 Bnr:238
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2002 - Dokumentnr: 10773 - Erklæring/avtale
Vedtekter for sameiet Århaugbakken.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2003 - Dokumentnr: 2687 - Best. om vann/kloakkledn.
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Plikt å være medlem i velforening
Med flere bestemmelser

16.12.2002 - Dokumentnr: 10773 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/878

Sameiet:
Sameiet Århaugbakken

Meglers vederlag:
Provisjon: 37.800,-
Tilrettelegging: 12.900,-
Markedspakke: 11.500,-

Lov om hvitvasking
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for bud. I tillegg til dette vil det bli kontrollert legitimasjon i forbindelse med kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle merkostnader og ansvar dette kan medføre, uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar ovenfor meglerforetaket.

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

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

Salgsoppgavedato:
2020-22-06

Personvern:
Meglerhuset Rele gis tilgang til å innhente/lagre opplysninger som er nødvendig for å kunne utføre oppdraget. Selskapets gjeldende personvernerklæring kan leses her: https://meglerhuset-rele.no/personvernerklaering/

Boligen selges "som den er - as is":
Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl) § 3-9. Boligen overdras således slik den fremstår ved besiktigelse med åpenbare feil og mangler. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egne undersøkelser. Det oppfordres til å sette seg godt inn i salgsoppgaven og eventuelle vedlegg til denne. Videre oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i egenerklæringen fra selger som er inntatt i salgsoppgaven samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig person før bud inngis.

Boligen har mangel i følgende tilfelle:
1) Når kjøper ikke har fått opplysninger om forhold ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl § 3-7. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.
2) Når selger har gitt uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl § 3-8. Det samme gjelder dersom boligen ikke er i samsvar med opplysninger som er gitt i annonse, salgsprospekt eller ved annen markedsføring på vegne av selgeren. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen, og ikke på en tydelig måte er blitt rettet i tide.
3) Når boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl § 3-9.

Ved tvil, så kontakt megler for avklaring.

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

Kontakt:
Elise Knutsen Skogland
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf: 94861650
elise@meglerhuset-rele.no

Ansvarlig megler:
Torbjørn H. Tjønn
Fagansvarlig/Jurist/Eiendomsmegler MNEF
Tlf: 99246965
torbjorn@meglerhuset-rele.no

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

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

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

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

Ordensregler for Sameiet Århaugbakken 1

1. Sameiere er ansvarlig for at disse ordensregler oppfylles. Ved utleie er sameier ansvarlig for at leietaker følger ordensreglene.

2. Sameier eller beboeren skal delta i vedlikeholdet av fellesarealene til felles nytte og trivsel. Sameier er pliktig til å vedlikeholde sin seksjon tifredsstillende.

3. Det er forbudt å felle trær og busker eller på annen måte skade disse og annen vegetasjon innenfor sameiets fellesarealer.

4. Motorkjøretøyer skal hensettes på oppmerkede P-plasser slik at de ikke står i veien for andre. En forutsetning for dette er at det parkeres inntil muren/bodene. Hvis beboer venter mange gjester så henvis disse til P-plass ved Grendahuset.

5. Alt søppel som kastes skal være "forsvarlig pakket". Papp skal flatpakkes før det kastes, slik at det er plass til naboens papp/papir også.

6. Byggearbeid utvendig/innvendig bør avsluttes kl. 20.00.

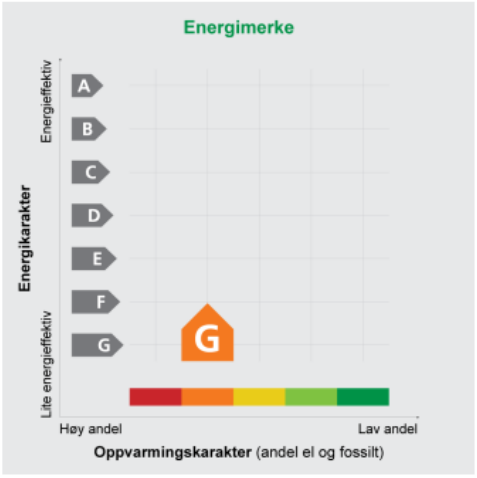
7. Husdyrhold (med hjemmel i lov 4. juli 2003 nr. 74 om hundehold §6 og §11):
   - Båndtvang for hunder gjelder hele året. Det er ikke tillatt å lufte hunder på idrettsanlegget, barnehager og skole.
   - Husdyreiere er pliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på eiendommen, også utenfor egen inngang og på terasse.
   - Hunder skal ikke stå ute alene. De må heller ikke sjenere omgivelsene med bjeffing eller hyling.
   - Eiere av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres dyr måtte påføre person, ting og eiendom i sameiet, for eksempel riper i dører, skade på blomster, planter, grøntanlegg mm.

8. Alle saker som ønskes behandlet av styret, skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. En eventuell klage på en nabo for brudd på husordensregler eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet – og problemet lett kan løses.
   Hvis dette likevel ikke hjelper, kan styret kontaktes.
   Sameier/beboer er pliktig til å rette seg etter vedtak som styret gir.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Århaugbakken 25
Postnr	5541
Sted	KOLNES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	115
Bnr.	238
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	13729492
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2020-1139832
Dato	03.06.2020



Innmeldt av	Alexandra Ilinca Trimbitasu

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.

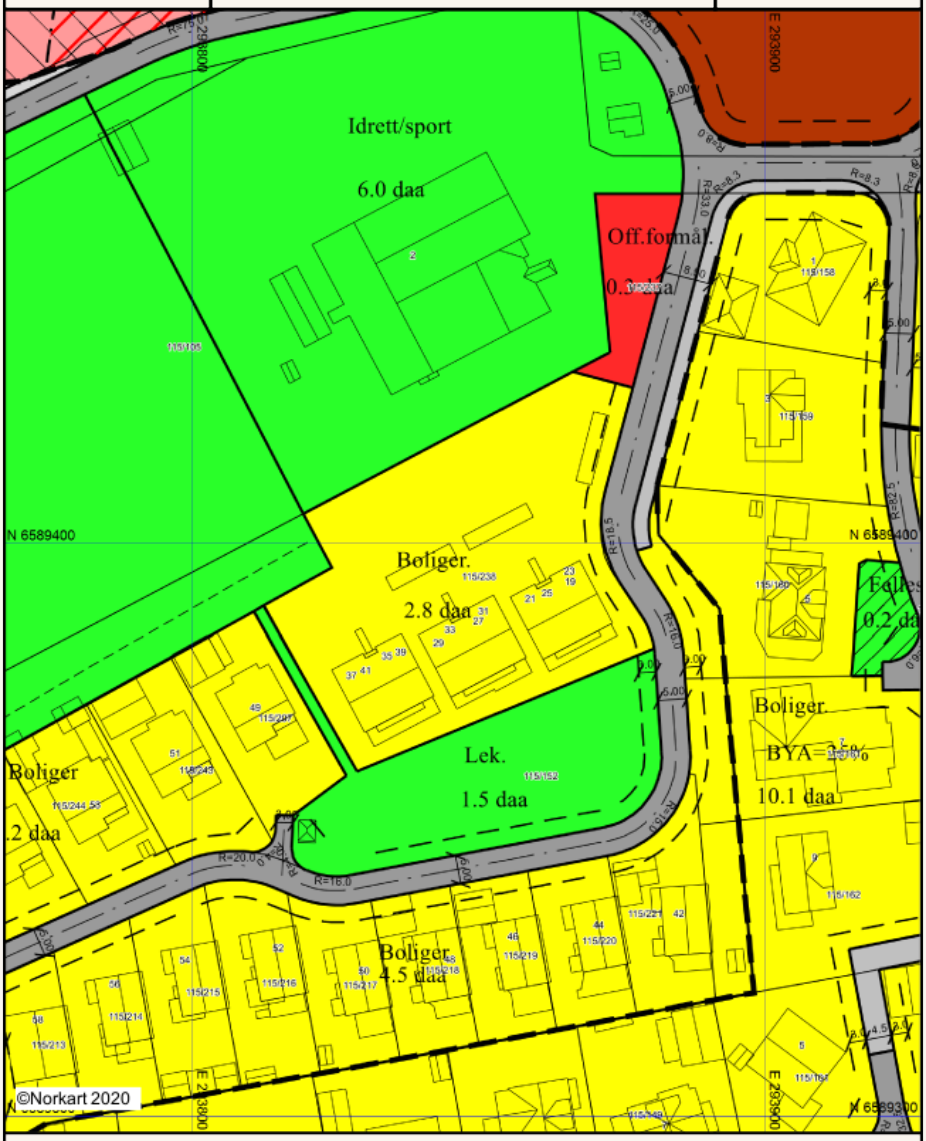
Karmøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 115/238/0/4
Adresse: Århaugbakken 25
Dato: 03.06.2020
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1-0210/20

Adresse	Århaugbakken 25		
Postnummer	5541	**Poststed**	KOLNES
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2011	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	8 år11 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	If	**Polise/avtalenr.**	Kjenner ikke - sameie forsikring
Selger 1 fornavn	Alexandra Ilinca	**Selger 1 etternavn**	Trimbitasu

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn: Olsen rør 2017

Redegjør for hva som er gjort og når: 2017 - ny dusj kabinet, 2020 - baderimsplater

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: pålegg om avstand mellom ovn og mur, isolering stein i feielukke - ordnet 2019.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Idfy. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by Idfy 03.06.2020

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Redegjør for hva som er gjort og når: Ny rekverk og vedlikeholdsfrie terrassebord på balkong 2018, utvendig malig 2019

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Idfy. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
Idfy
03.06.2020

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtalelovens kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Idfy. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by Idfy 03.06.2020

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Trimbitasu, Alexandra I

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Idfy. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
Idfy
03.06.2020

Seksjonsvedtekter
for
Sameiet Århaugbakken 1 GNR.115, BNR.238

1. **Navn**
   Sameiets navn er: Sameiet Århaugbakken 1 – gnr.115, bnr.238 i Karmøy

2. **Formål**
   Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette.

3. **Eiendommen**
   Eiendommen gnr.115, bnr.238 i Karmøy ligger i sameie mellom eierne av boligseksjoner som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes størrelse.

4. **Rettslig og Fysisk råderett**
   Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon.

   Seksjonen må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eierne eller brukerne av andre seksjoner.

   Fellesarealene må ikke nyttes slik at de andre eierne eller brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

   Seksjonseiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

   Vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

   Sameierne må ikke uten styrets samtykke gjøre utvendige bygningsmessige forandringer på sin seksjon eller eiendommen forøvrig. Sameierne må ha styrets samtykke før det kan foretas eksteriørmessige forandringer vedr. farger, oppsetting av markiser, antenner og lignende. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

5. **Sameiermøte**
   Sameiermøte er sameiets øverste organ.
   Medlemmer av sameiermøte er samtlige seksjonseiere. I sameiermøte har sameierne en stemme for hver seksjon de eier.

   Ordinært sameiermøte skal avvikles innen utløpet av februar måned hvert år.
   På dette møte skal følgende saker behandles:
   - Behandling og godkjenning av årsregnskap og styrets årsberetning.
   - Valg av styre.
   - Andre saker som er nevnt i innkallingen.

   Ordinært og ekstraordinært sameiemøte innkalles skriftlig med 14 dagers varsel.

6. **Styret**
   Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer valgt på sameiemøtet.
   Sameiemøtet velger styrets formann. Styret velges for 1 år om gangen.

   Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

   Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen og evt. kasserer.
   Styret kan ansette/engasjere vaktmester. Styret fastsetter vaktmesterens lønn/godtgjørelse og instruks for stillingen.

   Styrets formann er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc. rettet mot sameiet.

   Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser/instrukser. Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av særlig viktighet.

7. **Fellesutgifter**
   Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter som eiendomsrett og drift av fellesarealer medfører. Slike utgifter kan f.eks væreutgifter til vedlikehold utvendig og forsikring.

   Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, utlignes i fast årlig sum. Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevd ved beløp som fordeles over en hensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av slike ekstraordinære utgifter skaloversendes samtlige sameiere skriftlig med minst 30 dagers varsel, og kortere varsel om nødvendig for å hindre vesentlig tap.

8. **Vedlikehold**
   Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold på eiendommen, se punkt 9, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av seksjonseiernes andeler av fellesutgiftene.

9. **Vedlikehold av fellesanlegg**
   Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av fellesarealer.

10. **Garasjeplasser**
    Hver enkelt seksjonseier på gnr.115, bnr.238 i Karmøy har rett til å oppføre en garasje på 3x5 meter sammen med andre sameiere i tillegg til den utvendige boden på 3x2 meter, samt ½ gjesteparkeringsplass. Rettighetene til sameiet gnr.115, bnr.238 reguleres således av hver enkelt kjøpekontrakt med utbygger samt bestemmelser i lov om sameiet av 18. juni 1965 nr.6.

11. **Tvister**
    Eventuelle tvister om forståelse av disse vedtekter blir å løse i minnelighet, evt. ved søksmål ved de ordinære domstoler.

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling

Århaugbakken 25, 5541 KOLNES

Gnr 115: Bnr 238 (snr: 4)
1149 KARMØY KOMMUNE
Selveier leilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
Roar Ingebrigtsen
Telefon: 907 57 244
E-post: roar@takstmannbygg.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen
Førresfjorden Brygge 26, 5563 FØRRESFJORDEN
Telefon: 907 57 244
Organisasjonsnr: 993 345 113

Dato befaring: 15.06.2020
Utskriftsdato: 17.06.2020
Oppdragsnr: 59

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Matrikkel:	Gnr 115: Bnr 238 (snr: 4)	Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen	
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE	Førresfjorden Brygge 26, 5563 FØRRESFJORDEN	
Adresse:	Århaugbakken 25, 5541 KOLNES	Telefon: 907 57 244	

Personvern

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

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/cdc83692-ed81-45a3-8a90-a8a17ba9c345

Forutsetninger

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

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

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

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

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

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

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

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

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

Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen
Førresfjorden Brygge 26, 5563 FØRRESFJORDEN
Telefon: 907 57 244

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

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

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

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

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

At eiendommen ikke har feil, mangler, servitutter med mer utover det som er opplyst eller oppdaget på befaring.

Takstmannens rolle

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

Matrikkel:	Gnr 115: Bnr 238 (snr: 4)
Kommune:	1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse:	Århaugbakken 25, 5541 KOLNES

Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen
Førresfjorden Brygge 26, 5563
FØRRESFJORDEN
Telefon: 907 57 244

Konklusjon tilstand

Leiligheten ligger i 2 etasje og loft og virker bra vedlikeholdt (malt utvendig for ca 1 år siden). Bra standard. Ytterdør og terrassedør er nylig skiftet samt terrassebord og bekledning rundt. Noe slitt parkettgulv i stue/ kjøkken. Kjøkkeninnredning har noe mindre fuktskade rundt servantområde (beskrevet i rapport).

FØRRESFJORDEN, 17.06.2020

Roar Ingebrigtsen
Telefon: 907 57 244

Takstmann NTF
ROAR INGEBRIGTSEN
Mobil 907 57 244
MVA 993 345 113

Matrikkel: Gnr 115: Bnr 238 (snr: 4)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE

Adresse: Århaugbakken 25, 5541 KOLNES

Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen
Førresfjorden Brygge 26, 5563
FØRRESFJORDEN
Telefon: 907 57 244

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Alexandra IlincaTrimbitasu
Takstmann:	Roar Ingebrigtsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.06.2020. - Roar Ingebrigtsen. Tlf. 907 57 244 - Alexandra IlincaTrimbitasu. Tlf. 45000554

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Selveier leilighet
Beliggenhet:	Solrik beliggenhet med utsikt til Førresfjorden. Boligen ligger med kort gangavstand til barneskole, barnehage, idrettsanlegg, golfanlegg, m.m. Ca 10 minutters kjøreavstand til Amanda storsenter, m.m.
Bebyggelsen:	Leiligheten ligger i 2 etasje + loft. Leiligheten ligger i ett sammen med flere tilsvarende bygg med leiligheter i 1 og 2 etasje. Eiendommen ligger inni etablert byggefelt sammen med eneboliger og rekke med leiligheter.
Standard:	Bra standard. Noe slitasje som bla på parkettgulv i stue/ kjøkken og noe mindre fuktskade på kjøkkeninnredning.
Om tomten:	Tomta er pent opparbeidet med plen, prydbusker og god parkering som er asfaltert.
Regulering:	Eiendommen er regulert til bolig
Adkomstvei:	Adkomst via kommunal vei.
Tilknytning vann:	Kommunalt vann.
Tilknytning avløp:	Kommunalt avløp.
Andre forhold:	Det er 1 stk parkering til hver leilighet samt bod på ca 5 m2. Det er ellers felles parkeringsplasser til besøkende.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1149 Karmøy Gnr: 115 Bnr: 238 Seksjon: 4
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 279 m² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Alexandra IlincaTrimbitasu
Adresse:	Århaugbakken 25, 5541 KOLNES
Kommentar:	Fellesareal med 12 tilsvarende seksjonsnummre/leiligheter.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no					
Eier					

Matrikkel: Gnr 115: Bnr 238 (snr: 4)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE

Adresse: Århaugbakken 25, 5541 KOLNES

Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen
Førresfjorden Brygge 26, 5563
FØRRESFJORDEN
Telefon: 907 57 244

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	2002 Kilde: Eiendomsverdi.no

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
2. etasje	61	56	55	1	
Loft	17	16	16		
Sum bygning:	78	72	71	1	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Målt på plassen.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. etasje	Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom	Bod
Loft	Kontor/ gjesterom, gang, soverom	2 Kott

Utebod i felles bodanlegg

Bygningsdata	
Byggeår:	2002
Anvendelse:	Bod

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	5	4		4	
Sum bygning:	5	4	0	4	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		

Matrikkel: Gnr 115: Bnr 238 (snr: 4)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE

Adresse: Århaugbakken 25, 5541 KOLNES

Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen
Førresfjorden Brygge 26, 5563
FØRRESFJORDEN
Telefon: 907 57 244

Konstruksjoner

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet

Bygning, generelt - 2. etasje	
Beskrivelse:	Plassmonterte garderobeskap på stort soverom. Garderobeplass i gang. Inngang til bod er bak garderobeskap. Bod har 200 L v.v. tank, skap til rør i rør samt sluk i gulv. Bod mangler ventil.

Bygning, generelt - Loft	
Beskrivelse:	Kott i soverom er kledd inn.
Tilstandsvurdering:	Åpen furutrapp fra hovedetasje og opp til gang på loft. Trapp er noe slitt. Gelender rundt trappehull på loft. Glipe i list på vegg i trapp til loft.

Grunn og fundamenter - Leilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Bygningen er fundamentert på støpt betongsokkel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Drenering - Leilighet

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering		
Beskrivelse:	Boligen ligger over terreng og derfor ingen fare for vanninntregning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet

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

Yttervegger		
Beskrivelse:	Yttervegger er i bindingsreisverk med utenpåliggende trekledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledning er malt for ca 1 år siden og virker bra vedlikeholdt.	TG: 1

Matrikkel: Gnr 115: Bnr 238 (snr: 4)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE

Adresse: Århaugbakken 25, 5541 KOLNES

Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen
Førresfjorden Brygge 26, 5563
FØRRESFJORDEN
Telefon: 907 57 244

Vinduer og dører - Leilighet

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i hovedetasje er glidehengslede vinduer. samt 2 stk faste i stue. Soverom på loft samt kontor/ gjesterom har takvinduer(rømningsvinduer) med rullegardiner. Det er montert stigetrinn på taket utenfor rømningsvindu på kontor/ gjesterom samt utfellbar stige fra tak og ned til repo ved inngangsdør.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ny ytterdør og altandør i stue/ kjøkken.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Hovedetasje har furudører med profil. Folledør fra gang og til kontor/ gjesterom på loft.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering:	Noe knirk i terskel mellom gang og stue/ kjøkken.

Takkonstruksjon - Leilighet

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Takkonstruksjon i tre. Sperretak (saltak) med utenpåliggende betongtakstein.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige svekkelser. TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Trapp med trinn i galvanisert stål (sklisikkert) fra terreng og opp til repo/ inngangsdør i 2 etasje. Innvendig trapp fra 2 etasje og opp til loft er i tre.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Altan mot sør på ca 6 m2 med utgang fra stue/ kjøkken.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassebord og bekledning rundt altan er nyere skiftet. TG: 1

Matrikkel: Gnr 115: Bnr 238 (snr: 4)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE
Adresse: Århaugbakken 25, 5541 KOLNES

Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen
Førresfjorden Brygge 26, 5563 FØRRESFJORDEN
Telefon: 907 57 244

Piper og ildsteder - Leilighet

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe med dobbelt pipeløp. 1 løp går til denne leiligheten og 1 løp går til den under.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Feieluke er plassert inne i kjøkkenskap. Det skal i flg eier være plassert eget rør inne i feieluke som gjør at feieluke kan være nærmere brennbart materiale en 30 cm. Dette skal være godkjent av feier i flg eier. TG: 1

Bad - Leilighet

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

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Bad/ vaskerom har dusjkabinett, baderomsinnreding og wc.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Baderomsinnreding er fra byggeår. Dusjkabinett skal være tilnærmet nytt i flg eier. Fukt er målt på badegulv med protimeter og det var normale fuktverdier. TG: 1

Kjøkken - Leilighet

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

Kjøkkeninnredning - 2. etasje / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Lys kjøkkeininnreding fra byggeår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe slitt kjøkkeninnreding. Benkeplate over oppvaskemaskin samt plate i bunn av skap ved vask og høyre sideplate ved oppvaskemaskin er noe/ litt fuktskadet. Oppvaskemaskin er ikke festet til kjøkkeninnreding og det mangler plate i under benkeplate over oppvaskemaskin i benkeplate. TG: 2

Innvendige overflater - Leilighet

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

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje

Beskrivelse:	Parkett i stue/ kjøkken, soverom og gang. Gulvbelegg på bad/ vaskerom og bod.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Parkett er noe slitt og ar små gliper noen steder. TG: 2

Overflater på innvendige vegger - 2. etasje

Beskrivelse:	Malt strie. Bad vaskerom har nymonterte baderomsplater. Nymonterte fliser over benkeplate på kjøkkeninnreding.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noen små merker og hull i strie noen steder. Det skal være montert silikon i hjørnelist bak dusj (i våtromssone) i flg eier. De andre hjønene er det våtromstapet på baksiden og derfor ikke silikon. Det er ikke montert bunnlist. En bør sjekke sjekke om det er påsmurt silikon i underkant av platene vist en velger å ta vekk dusjkabinettet å dusje rett på platene. TG: 1

Matrikkel: Gnr 115: Bnr 238 (snr: 4)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE

Adresse: Århaugbakken 25, 5541 KOLNES

Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen
Førresfjorden Brygge 26, 5563
FØRRESFJORDEN
Telefon: 907 57 244

Overflater på innvendig himling - 2. etasje	
Beskrivelse:	Takess.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overflater på innvendige gulv - Loft	
Beskrivelse:	Laminat. Gulvbelegg i kott.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Laminat i gang har glipe til vange/ trapp. TG2. TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Loft	
Beskrivelse:	Malt strie. Panel i kott på soverom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1

Overflater på innvendig himling - Loft	
Beskrivelse:	Takess. Panel i kott ved soverom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taklist dekker ikke helt innfesting av takplater på soverom (vegg mot kontor/ gjesterom). TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Vedovn i stue fra 2003 i flg eier.

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Leiligheten (hovedetasje har balansert ventilasjon.
Tilstandsvurdering:	Motor står på igjenskrudd luke på kott i knevegg på kontor/ gjesterom loft. Eier får levert filter jevnlig.

Utebod i felles bodanlegg

Bygning generelt - Utebod i felles bodanlegg

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bod ligger i enden av rekke med boder. Betongfundament. Yttervegger i tre med utenpåliggende trekledning. Skå tak/ pultak med utenpåliggende betongtakstein.

Matrikkel: Gnr 115: Bnr 238 (snr: 4)
Kommune: 1149 KARMØY KOMMUNE

Adresse: Århaugbakken 25, 5541 KOLNES

Takstmann - Byggkonsulent Ingebrigtsen
Førresfjorden Brygge 26, 5563
FØRRESFJORDEN
Telefon: 907 57 244

Andre bilder

Leilighet 2. etasje /Stue/kjøkken

Stue

Utsikt fra altan

Leilighet 2. etasje /Bad/vaskerom

Det hjelper å notere ...

Mine notater:

Mine notater:

Budskjema

For eiendommen: Arhaugbakken 25, 5541 KOLNES
Gnr. 115 Bnr. 238 Snr. 4 i Karmøy
Oppdragsnummer: 1-0210/20
basert på salgsoppgave datert 2017-12-06

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

skriver kroner med blokkbokstaver _____

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

Ønsket overtakelsesdato _____

Evnt. andre forbehold _____

NAVN BUDGIVER 1: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf (privat/arbeid) _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

NAVN BUDGIVER 2: _____

Fødselsnr. (11 siffer) _____

Nåværende adresse: _____

Postnr./poststed: _____

Tlf (privat/arbeid) _____

E-post: _____

LEGITIMASJON
(førerkort eller bankkort med bilde)

Følgende låneinstitusjoner kan gi opplysninger om undertegnedes finansiering:

LÅNEGIVER 1: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

LÅNEGIVER 2: _____

Kontaktperson: _____

Telefonnummer til kontaktperson/bank: _____

SIGNATUR OG FULLMAKT

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

Dato _____ Signatur (Budgiver 1) _____

Dato _____ Signatur (Budgiver 1) _____

DIN MEGLER PÅ DENNE EIENDOMMEN:

Elise Knutsen Skogland / T: 94861650 / elise@meglerhuset-rele.no