

Årsregnskap for 2022

**BOLIGSAMEIET KNAPSTADVEIEN 2
1823 KNAPSTAD**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Årsberetning

Revisjonsberetning

Utarbeidet av:

Online Accounting AS

Dr. Randers gt. 3

1830 ASKIM

Org.nr. 914716616

Utarbeidet med:
Total Årsoppgjør

Resultatregnskap for 2022

BOLIGSAMEIET KNAPSTADVEIEN 2

	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		546 882	270 936
Sum driftsinntekter		546 882	270 936
Varekostnad		(286 233)	(141 398)
Lønnskostnad	1, 2	0	0
Annen driftskostnad		(175 203)	(91 169)
Sum driftskostnader		(461 436)	(232 567)
Driftsresultat		85 446	38 369
Annen renteinntekt		78	0
Sum finansinntekter		78	0
Annen rentekostnad		(68)	0
Sum finanskostnader		(68)	0
Netto finans		10	0
Resultat før skattekostnad		85 456	38 369
Årsresultat		85 456	38 369
Overføringer			
Annen egenkapital		85 456	38 369
Sum		85 456	38 369

Balanse pr. 31. desember 2022
BOLIGSAMEIET KNAPSTADVEIEN 2

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	24 506	6 929
Andre fordringer	4	0	24 735
Sum fordringer		<u>24 506</u>	<u>31 664</u>
Bankinnskudd		104 197	61 400
Sum bankinnskudd		<u>104 197</u>	<u>61 400</u>
Sum omløpsmidler		<u>128 703</u>	<u>93 065</u>
Sum eiendeler		<u>128 703</u>	<u>93 065</u>

Balanse pr. 31. desember 2022

BOLIGSAMEIET KNAPSTADVEIEN 2

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	124 221	38 765
Sum opptjent egenkapital		124 221	38 765
Sum egenkapital	5	124 221	38 765
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 881	34 890
Annen kortsiktig gjeld		600	19 410
Sum kortsiktig gjeld		4 481	54 300
Sum gjeld		4 481	54 300
Sum egenkapital og gjeld		128 703	93 065

Knapstad, 12. mai 2023

Torgrim Høstmørke
Styrets leder

Nils Anton Mørk
Styremedlem

Kimberly Dungdung Phan
Styremedlem

Noter 2022

BOLIGSAMEIET KNAPSTADVEIEN 2

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Sameiet består av 23 seksjoner hvorav 15 seksjoner er solgt av T og NA Mørk Eiendom AS til privatpersoner gjennom året.

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note 1 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelse til ledende personer.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 3 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2022.

	2022	2021
Kundefordringer til pålydende	24 506	6 929
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte kundefordringer	24 506	6 929

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 5 - Egenkapital

	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2022	38 765	38 765
Årets resultat	85 456	85 456
Egenkapital 31.12.2022	124 221	124 221

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Estator Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	193240114		
Adresse	Knapstadveien 2 A				
Postnr.	1823	Sted	KNAPSTAD		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn		Etternavn	T og NA Mørk Eiendom AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Kommunalt avløp tettet utenfor eiendommen 2020. Ca 4 cm i nedre del av kjeller.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Liten fukt skade i en leilighet over. Stor snømengde på terrasse, fukt inntrenging i vegg. U sikkert når da skaden kom for dagen når ny eier tok vekk vegg til vegg teppe i soverom
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja Vet ikke
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar Ca 15 år siden

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger 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 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat 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 Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/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 overtakelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



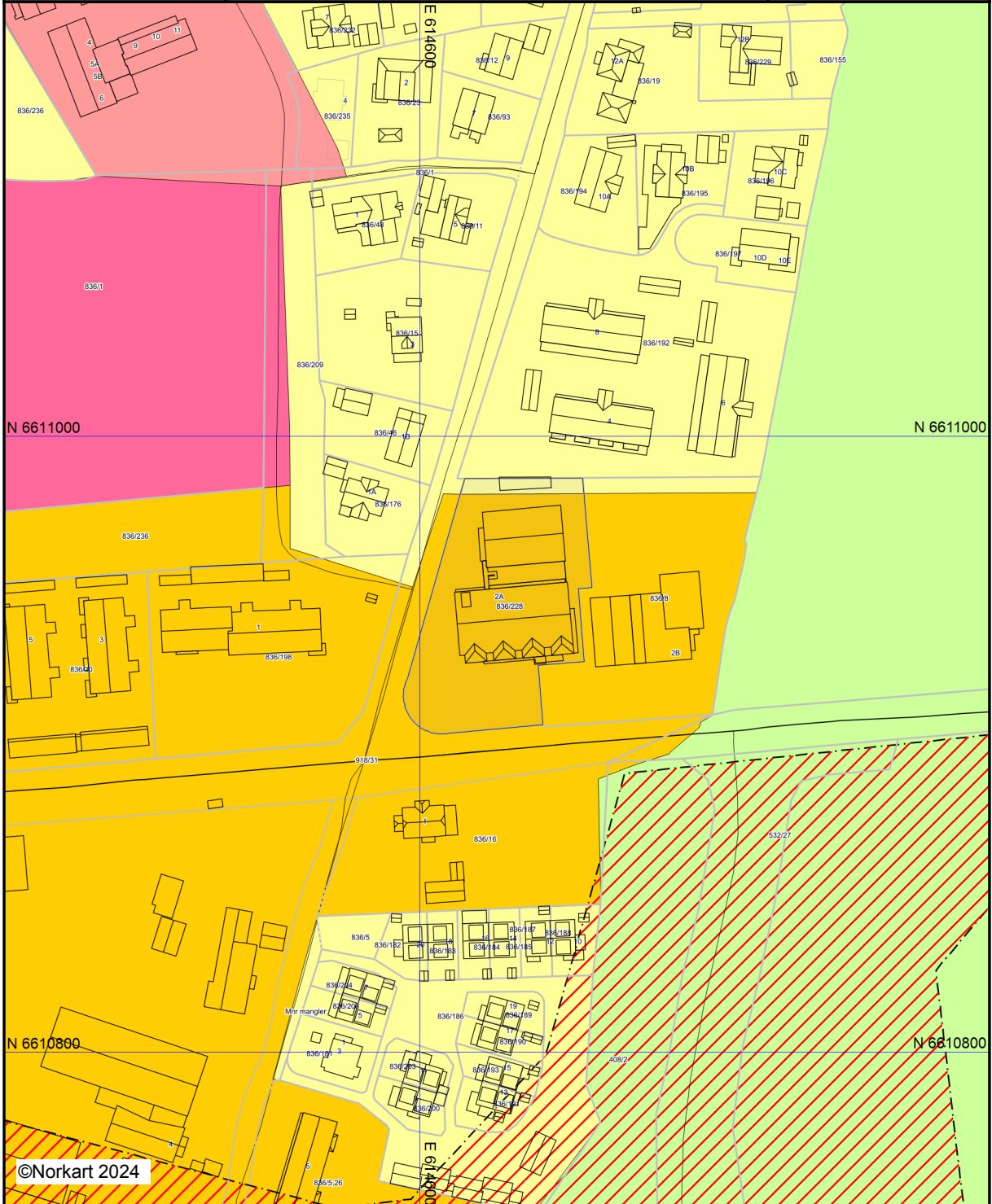
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 836/228/0/14
Adresse: Knapstadveien 2A
Utskriftsdato: 09.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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.

Tegnforklaring



Reguleringsplankart

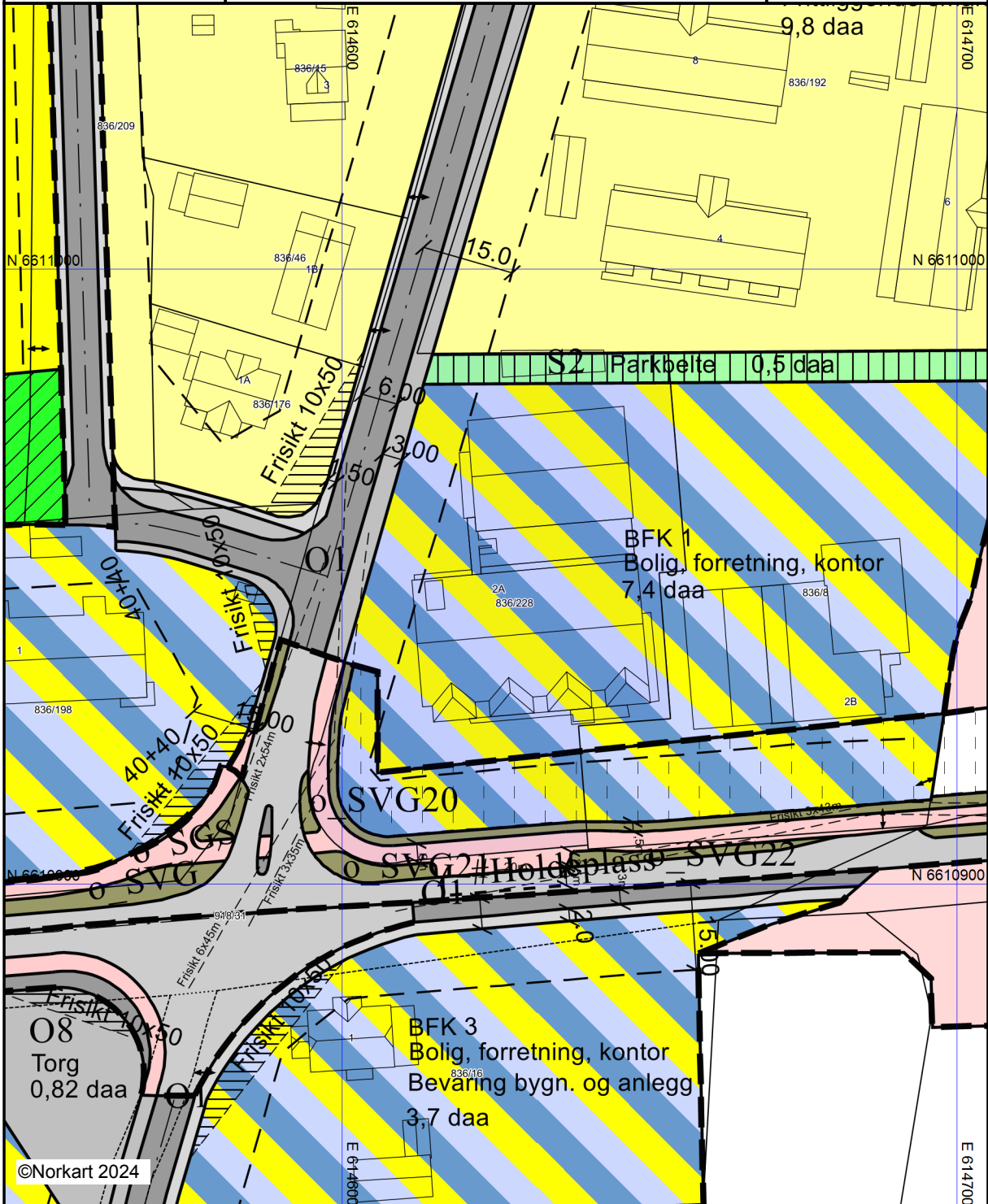
N



UTM-32

Indre Østfold kommune

Eiendom: 836/228/0/14
Adresse: Knapstadveien 2A
Utskriftsdato: 09.04.2024
Målestokk: 1:1000



©Norkart 2024





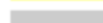








Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring














Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Torg
-  Parkbelte i industristrøk
-  Felles grøntanlegg
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor/Industri
-  Unyansert formål (kun for eldre planer)
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg





Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Knapstadveien 2 A, 1823 KNAPOSTAD
 INDRE ØSTFOLD kommune
 # gnr. 836, bnr. 228, snr. 14

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 02.04.2024

Rapportdato: 10.04.2024

Oppdragsnr.: 10929-1660

Referansenummer: WR1894

Autorisert foretak: Follotakstmann Stein Haugen

Sertifisert Takstingeniør: Stein Haugen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Follotakstmann Stein Haugen

Firmaet Follotakstmann Stein Haugen er en del av Taksthuset Follo. Taksthuset Follo er et samarbeids selskap, som i dag består av 5 uavhengige takstmenn, med et kontor felleskap, lokalisert på Langhus. Jeg Stein Haugen har jobbet som takstmann siden 2010.

Rapportansvarlig

Stein Haugen

Stein Haugen
Uavhengig Takstingeniør
sth@follotakstmann.no
926 95 017



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg, oppført i perioden 2008-2011. Fundamentert til støpte konstruksjoner. Hovedkonstruksjon av tre, med betong etasjeskiller. Sperretak, utvendig tekket med takstein.

Fin leilighet med soverom. Stort flislagt bad med separat dusj og boblehjørnekar. Lyse moderne farger og overflater. Overbygget terrasse. Egen parkeringsplass og bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning. Vinduer med energiglass i malte trekarmner. Lyd/ brann inngangsdør og fabrikk malt balkongdør med energiglass fra 2008. Overbygget balkong, med impregnert terrassegulv, og impregnert spile rekkverk. størrelse ca 10 kvm. Det er montert en utelampe. Leiligheten har innvendig og utvendig adkomst via trapp og heis. Inngang til leiligheten via felles innvendig gang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med fliser på gulv. Malte strielagte vegger. Takesplater. Etasjeskille av betong. Formpressede lette, slette innerdører. Leiligheten har en bod i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Flislagt bad/ vaskerom fra 2011, antatt bygget etter tek 97. Uten relevant dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger. Flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Fall til sluk målt til 14 mm. Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt. Innredning med nedfelt servant, speil og høyskap, frittstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innredning har noe bruksslitasje. Det er montert mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra vaskerom/ bad. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har hvite slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/ fryseskap. Det er montert fliser over deler av benken, vannstopppøler og komfyrvakt. Kjøkkenventilator som leilighetens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra badet og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom.

Det er montert luft til luft varmepumpe i stue. Varmekabel på badet.

66 liters varmtvannsbereider hengt på vegg på badet. Tilkoblet bryter.

Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer. 32 amp -fas hovedsikring. Boligen har slukkeutstyr i form av brannslange i gangen og brannvarsling tilkoblet brannsentral.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført med kjeller, med støpt gulv og mur/ betong vegger. Konstruksjonene er antatt fundamentert til komprimerte masser.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	48 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	48 m ²
Totalpris	2 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

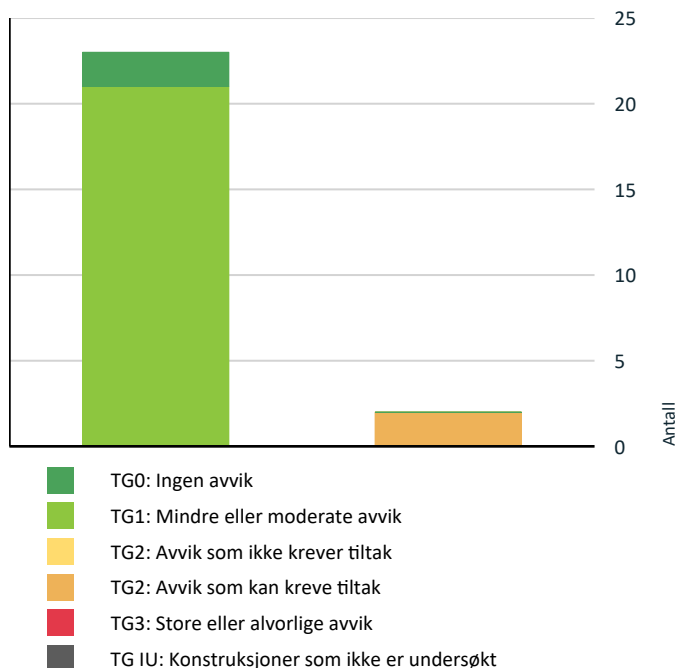
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Kunde/eier er ansvarlig for at opplysninger i rapporten er riktig. Areal blir oppmålt med Bosch GLM 120 C, og det blir utarbeidet skisse ved hjelp av fremlagte tegninger. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Bosch GLL 3-80 C og meterstokk.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi. Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2011

Kommentar
Opplyst av rekvirent

Vedlikehold
Opplysninger fra eier om påkostninger.

2024

Malt overflater
Lagt nye gulv

Tilbygg / modernisering

2020 Ombygging Omregulert fra motell til leilighet. Pusset opp og montert kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverks konstruksjon, utvendig kledd med malt trekledning.

TG 1 Vinduer

Vinduer med energiglass i malte trekarmen.

Årstill: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd/ brann inngangsdør og fabrikk malt balkongdør med energiglass fra 2008

Årstill: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong, med forskalingsplater som terrassegulv, og impregnert spile rekkverk. størrelse ca 10 kvm. Det er montert en utelampe.

TG 1 Andre utvendige forhold

Leiligheten har innvendig og utvendig adkomst via trapp og heis. Inngang til leiligheten via felles innvendig gang.

INNENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig belagt med parkett på gulv. Malte strielagte vegger. Takessplater. Vegger er nylig malt. Overflater ellers fremstår med normal bruksslitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong, oppforet og belagt med parkett.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Formpressede lette, slette innerdører. Dører og beslag har noe bruksslitasje.

Andre innvendige forhold

Leiligheten har en bod i kjeller.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad/ vaskerom fra 2011, antatt bygget etter tek 97. Uten relevant dokumentasjon på tettesjikt og utførelse. Badet er vurdert ut ifra synlige løsninger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Fall til sluk mål til 14 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 14 mm høydeforskjell fra terskel til sluk. Dusjsone er avgrenset med terskel. Det er lokalt fall i dusjen. Men det er også svakt fall fra døråpning mot dusjsone. Det kan være oppbrett på membran ved terskel, som ivaretar lekkasjesikring, uten at dette er dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Som lekkasjesikring bør det monteres vannstoppsystem, med føler. Utbedring av fallforhold er ikke økonomisk forsvarlig, da badet fungerer. Det er kun ved en større vannlekkasje at vann kan presses ut døråpning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig membran/belegg i sluk, som tettesjikt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, speil og høyskap, frittstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innredning har noe bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra vaskerom/ bad.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har hvite slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum. Plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/ frysenskap. Det er montert fliser over deler av benken, vannstoppfølter og komfyrvakt.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator som leilighetens avtrekksanlegg med kontinuerlig drift.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk punkt-avtrekk. Ventilasjon basert på avtrekk fra badet og kjøkken med til luft via ventil i vegg/ vindu på oppholds- og soverom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Lokalisert i garderobeskap.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Ang el-tilkobling. Dette punktet vurderes opp mot dagens forskrift. Den krever fast tilkoblet ledning, og ikke stikkontakt. Loven har ikke tilbakevirkende kraft, men etablering av fast tilkobling er anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet, med panelovner. Gulvvarme på badet. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Normalt oppbygget el-anlegg. Skjult el-anlegg med automatsikringer. 32 amp 3-fas hovedsikring.

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.

2011

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

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har slukkeutstyr i form av brannslange i gangen og håndslukker. Brannvarsling tilkoblet brannsentral.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført med kjeller, med støpt gulv og mur/ betong vegger. Konstruksjonene er antatt fundamentert til komprimerte masser.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

48 m²/45 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 450 000

Konklusjon markedsverdi

2 450 000

Markedsvurdering

Markedsverdi er satt ut i fra hva som bør forventes i dagens marked tatt i betraktning standard, størrelse og beliggenhet. Takstmannens verddivurdering må ikke oppfattes som en fasit, men et utgangspunkt basert på omsetninger av tilsvarende bolig justert for størrelse, beliggenhet, standard osv.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Knapstadveien 2A ,1823 K NAPSTAD 32 m ² 2011 1 sov	14-02-2023	1 950 000	2 150 000	0	2 150 000	67 188
2 Knapstadveien 2A ,1823 K NAPSTAD 31 m ² 2011 1 sov	02-07-2023	2 000 000	1 960 000	0	1 960 000	63 226
3 Knapstadveien 2A ,1823 K NAPSTAD 32 m ² 2011 1 sov	02-07-2023	2 050 000	2 010 000	0	2 010 000	62 812
4 Knapstadveien 2A ,1823 K NAPSTAD 55 m ² 2011 1 sov	05-08-2020	2 100 000	2 200 000	0	2 200 000	40 000
5 Knapstadveien 2A ,1823 K NAPSTAD 88 m ² 2011 2 sov	05-12-2023	3 150 000	3 050 000	0	3 050 000	34 659

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	20 760
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 670 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 670 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markadstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	45			45	10		45
Kjeller		3		3			3
SUM	45	3			10		48
SUM BRA	48						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Arbeider i forbindelse med omregulering. Eier har ikke oversikt over disse arbeiden.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Stein Haugen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	836	228	0	14	3790 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Knapstadveien 2

Hjemmelshaver

Mørk T Og Na Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Knapstad.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inntil offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg, med private stikkledninger.

Regulering

Bygget er regulert for bolig og næring.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.

Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.

Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WR1894>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedtekter for Boligsameiet Knapstadveien 2

(vedtatt 28. oktober 2021)

§ 1 Navn

Boligsameiets navn er Boligsameiet Knapstadveien 2.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) består av 36 seksjoner på gnr 836 bnr 228 i Indre Østfold kommune. Hver seksjon består av en sameiedel tilsvarende sameiebrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken bygger på bruksenhetens areal, BRA.

Bruksenheten for bolig består av

- Bolig med tilhørende balkong/terrasse
- Biloppstillingsplass og bod i garasjekjeller for snr. 2
 - 8 (organisert som næringsseksjon med snr. 22)
- Bod i kjeller

I henhold til tinglyste seksjonsbegjøring.

I tillegg har sameierne rett til bruk av sameiets fellesareal og grøntareal/fellesareal utomhus.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene høres således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og kontraksjoner samt inngangsdører, trapperom, ganger, andre fellesrom, vinduer i disse og utearealet.

Stamledningsnett for vann og avløp frem til avregningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierens fellesbehov.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresse i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler, mv.

§ 4 Rettslig råderett/rettigheter og plikter

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren som tilsvarende inntil 2G, jfr. Eierseksjonsloven § 31.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes isamsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Til seksjon 1, 9, 23-29 og 30-36 er det et felles parkeringsareal som inngår i sameiets eiendom, men som er tilgodesett den respektive seksjon med eksklusiv bruksrett. Eksklusiv bruksrett vil si at seksjonseier kan disponere dette arealet. Oppsetting av faste konstruksjoner som ladestasjon for el-bil etc må godkjennes av sameiet, evt. også godkjennes av off. myndighet. Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde disponibelt eksklusiv bruksrett. Eksklusiv bruksrett opphører etter 30 år regnet fra seksjoneringsdato, jfr. eierseksjonslovens § 25, 5. ledd.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

Sameieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og ordensregler, jfr. Eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr 65, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret

§ 5 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regningslik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Seksjonseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (seksjonseier har også ansvaret for skiftning av knuste ruter), vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen, elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater, tremmer, heller og renhold av sluk på balkong/terrasser. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegg, listverk, skap, benker, og innvendige dører med karmen, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om det skulle vært gjort av forrige eier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygning, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Vedlikehold for parkeringskjeller fordeles likt pr. biloppstillingsplass.

Ved manglende indre vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varles la dette utføres for sameiets regning.

§ 6 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne av boligseksjoner etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet. Kabel-tv fordeles likt pr. boligseksjon. Felleskostnader for garasjekjeller fordeles likt pr. biloppstillingsplass.

Felleskostnadene betales forskuddsvis med et a konto beløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret den 1. hver måned.

Fellesutgifter omfatter forsikring, kostnader for drift av heis, drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger og honorarer. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold jfr. Eierseksjonsloven § 29. Egen vannmåler til hver boligenhet, vannforbruk faktureres etterskuddsvis hver 3 mnd av gårdeier. T og NA Mørk Eiendom AS fakturerer fellesutgifter til sameiet hvert kvartal.

§ 7 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukeren oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jfr. eierseksjonsloven § 38.

§ 8 Sameiermøter

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hver år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning.
2. Budsjett.
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse.
4. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
5. Andre saker som nevnt i innkallingen.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg på påfølgende periode.

Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 9 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver boligseksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmer er avgitt for. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) Ending av vedtekter.
- b) Ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål.
- g) Samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- h) Tiltak som har sammenheng med sameierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealer ved like.
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak som salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av sameierne som utpekes av sameiermøtet og som er tilstede på møtet.

§ 10 Innkalling til sameiermøtet

Sameiermøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyest tjue dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

Innkalling til sameiermøtet skal skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, 2 styremedlem og 1 varamedlem som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør i 2 år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av de ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved konstituerende sameiermøte velges 1 av styre for bare 1 år.

Styre forestår den daglige driften av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker som skal undertegnes.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskaper følger kalenderår.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulerer sameiernes innbetalinger til dekking av fellesutgifter, med fordeling som samsvarer med vedtektenes pkt. 6.

Styret har fullmakt til ansette og avsette forretningsfører. Styret fungerer som valgkomite.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utsyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitt stemmer i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12 Salg/Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører underrettes. Dersom sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styre.

§ 13 Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetning av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret eller sameiermøtet.

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

§14 Forsikring - egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent forsikringselskap.

Ved skader som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 34 og vedtektene punkt 5 anvendes.

§ 15 Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av avgitte stemmer.

§ 16 Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

§17 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65 kommer til anvendelse iden utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

7-

51

Knapstadveien GNR. 36, BNR. 8

Mørk Eiendom AS
Solbergvn. 4
1408 Kråkstad

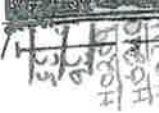
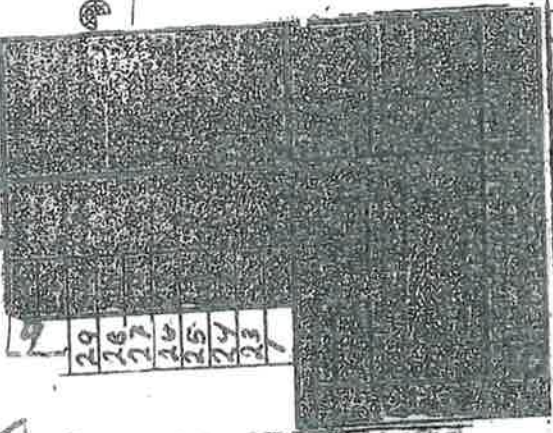
36/142

36/172

36/176

98

2007
ta



- H0212
- H0213
- H0214
- H0215
- H0210
- H0217
- H0218

