

## Leilighet Stølen 11



*Prisantydning:*  
**Kr. 1.090.000,- + omk.**

**Stølen 11, 5411 Stord**

Gnr. 39, bnr. 448, snr. 15

Tomt: 3 308 m<sup>2</sup>

BTA/BRA. 57/54

Byggeår: 1968

Verditakst: 1.090.000,-

Felleskostnader: 1 900,- per mnd.

**BORGEN ADVOKATAR AS**

STORD – HUSNES – HAUGESUND - NORHEIMSUND

Leirvik: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Postboks 511, 5501 Haugesund, Norheimsund: Sandvenvegen 43, 5600 Norheimsund

Telefon 53 45 60 00 Vev: [www.borgen.no](http://www.borgen.no)

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158

### Adresse og gnr/bnr

Stølen 11, 5411 Stord. Gnr. 39, bnr. 448, snr. 15 i Stord kommune (1221).

### Beliggenhet

Leiligheten ligger vest av sentrumskjernen med kort avstand til sentrum, skoler, barnehager, nærbutikker, Kværner og turområder.

### Byggeår

Boligen er bygget i 1968.

### Areal

Bruttoareal/Bra 57/54 m<sup>2</sup>.

### Tomt

Felles tomtearealet er 3 308 m<sup>2</sup>. Plen og asfaltert gangareal og parkeringsplass.

### Type og eierform

Eierseksjon på festet tomt. Boligmasse ligger i sameie mellom alle seksjoner i bygget. Sameiebrøk er 57/1191. Eierforhold reguleres av eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseierne kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et "ulovlig" sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

### Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder stue, åpen kjøkkenløsning, bad, inngangsparti og 2 soverom. Soverommene er opprinnelig et soverom som nå er avdelt og fungerer som 2 soverom.

2 boder i kjelleren samt felles vaskerom.

Fra stuen er det utgang til østvendt altan.

### Standard

Stue med lyse behagelige farger. Utgang til veranda fra stuen. Åpen løsning til kjøkken med spiseplass. Bad med baderomseksjon, dusjkabinett og veggfast wc.

Det foreligger tilstandsrapport av 12. august 2019. Denne bør gjennomgås nøye.

#### **Tilkomst**

Tilkomst til eiendommen fra Stølen.

#### **Parkering**

Parkering på felles parkeringsplass.

#### **Oppvarming**

Elektrisk med varmepumpe.

#### **Regulering**

Eiendommen ligger i boligområde i kommuneplanen. Forutsetninger til kommuneplanen sin arealdel gjelder. Kommuneplanen kan fås ved henvendelse til medhjelper.

#### **Veg, vann og kloakk**

Offentlig.

#### **Eier**

Hjemmelsehaver til seksjonen er Simen Lyngstadås-Isdal.

Oppdragsgiver er Sunnhordland tingrett og salget blir gjennomført som tvangssalg ved medhjelper.

#### **Energimerking**

Selger er ansvarlig for at boligen har energiattest. Det foreligger imidlertid ikke energiattest for boligen.

#### **Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 17.10.1968.

#### **Økonomi**

Primær likningsverdi for 2018 var kr. 432 637,-.

Felleskostnader til sameiet per måned er kr. 1.900,-.

Andel fellesgjeld er kr. 16 661,-. Fellesgjeld er nedbetalt 20.05.2024.

Kommunale avgifter/eiendomsskatt per år utgjør kr. 11 957,75,-.

#### **Prisantydning**

Kr. 1.090.000,- + omkostninger. Totalpris blir kr. 1 134 436,- som omfatter kjøpesum, dokumentavgift/tinglysningsgebyr skjøte med kr. 27 775,- samt andel felles gjeld på kr. 16 661,-.

#### **Omkostninger**

Tinglysing av skjøte kr. 525,-.

Evt. tinglysing av pantedokument kr. 525,-

#### **BORGEN ADVOKATAR AS**

STORD – HUSNES – HAUGESUND - NORHEIMSUND

Leirvik: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Postboks 511, 5501 Haugesund, Norheimsund: Sandvenvegen 43, 5600 Norheimsund

Telefon 53 45 60 00 Vev: [www.borgen.no](http://www.borgen.no)

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158

Dokumentavgift utgjør ved kjøp til prisantydning kr. 27 250,-

**Annet**

Overtakelse: Eiendommen blir overtatt etter nærmere avtale med selger.

Bud: Bud må inngis skriftlig, per post eller per e-post, til medhjelper direkte, på vedlagte bud skjema og på de vilkår som fremgår der.

**Viktig**

---

Undersøking: Alle interessenter blir oppfordret om å undersøke kjøpsobjektet grundig før budgivning. Vi anbefaler at interessenter tar kontakt med/har med seg fagperson for gjennomgang av hus og eiendom.

Vilkår: Eiendommen blir lagt ut for salg etter reglene i lov om avhending av bolig. Eiendommen selges "som den er".

Lov om hvitvasking: Megler er fra 1.1.2004 underlagt lov om hvitvasking. Dette betyr at megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Vedlegg: Budskjema  
Tilstandsrapport bolig  
Ferdigattest  
Fasade og plantegninger  
Vedtekter for sameiet Stølen  
Regnskap første halvår 2019

Haugesund, den 30. oktober 2019.  
Borgen Advokatar AS

Thor Arne Reitan (sign.)  
Advokat

---

**BORGEN ADVOKATAR AS**

STORD – HUSNES – HAUGESUND - NORHEIMSUND

Leirvik: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Postboks 511, 5501 Haugesund, Norheimsund: Sandvenvegen 43, 5600 Norheimsund

Telefon 53 45 60 00 Vev: [www.borgen.no](http://www.borgen.no)

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158





# Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer. Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsgdag. Oppgjørsgdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsgdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- verditakst

**Stølen 11 , 5411 STORD**

Gnr 39: Bnr 448 (snr: 15)  
1221 STORD KOMMUNE



**SERTIFISERT TAKSTMANN**

**Jens-Tore Engevik**

Telefon: 906 23 783

E-post: [jenstore@engevikbyggsenter.no](mailto:jenstore@engevikbyggsenter.no)

Rolle: Uavhengig takstmann

**AUTORISERT FORETAK**

**Engevik Byggsenter AS**

Hatlandsmyro 20, 5412 STORD

Telefon: 906 23 783

Organisasjonsnr: 991 681 159

Dato befaring: 24.07.2019

Utskriftsdato: 12.08.2019

Oppdragsnr: 289

Referansenr: e483603



e483603

## 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/b3a59fac-7686-4b0f-ae28-9838adcf0aa1>

## 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. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

### 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 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske 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.



#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 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 tilstandsvækkelser 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.
- Stikktagninger: 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.

## 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](http://www.norsktakst.no).

## Konklusjon tilstand

Det blir gjort lite forefallende arbeid i fellesskap og bygningene forföll. Det må gjerast tiltak for å stoppe dette. Murverk, treverk bør males/oppgraderes. Og innvending er det mykje som må oppgraderes i leiligheten. Golv, vegger og bad.

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 448 (snr: 15)  
Kommune: 1221 STORD KOMMUNE  
Adresse: Stølen 11 , 5411 STORD

Engevik Byggsenter AS  
Hatlandsmyro 20, 5412 STORD  
Telefon: 906 23 783



## Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Fleire leiligheter tilsalgs i samme komplekset.

Pga stor slitasje og behov for oppgradering fell marknadspisen noko.

|   |            |                  |
|---|------------|------------------|
| <b>Markedsverdi (normal salgsverdi)</b>           | <b>Kr.</b> | <b>1 090 000</b> |
| <b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 050 000</b> |

STORD, 12.08.2019

Jens-Tore Engevik  
Telefon: 906 23 783

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 448 (snr: 15)  
Kommune: 1221 STORD KOMMUNE  
Adresse: Stølen 11, 5411 STORD

Engevik Byggsenter AS  
Hatlandsmyro 20, 5412 STORD  
Telefon: 906 23 783



## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |  |
|--------------------|--|
| Kunde:             | Borgen Advokater   |
| Takstmann:         | Jens-Tore Engevik  |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 24.07.2019.<br>- Borgen Advokater<br>- Jens-Tore Engevik. Tlf. 906 23 783 |

| Eiendomsopplysninger |  |
|----------------------|--|
| Beliggenhet:         | Leiligheten ligg sentralt til med gangavstand til Kværner og Leirvik sentrum |
| Bebyggelsen:         | Leilighets bygg.   |
| Standard:            | Enkel  |
| Om tomten:           | Sammeie av tomt. Plen og asfalterte gangareal og parkeringsareal             |
| Konsesjonsplikt:     | Nei  |
| Regulering:          | Ja   |
| Kommuneplan:         | Ja   |
| Adkomstvei:          | Kommunalt  |
| Tilknytning vann:    | Kommunalt  |
| Tilknytning avløp:   | Kommunalt  |
| Andre forhold:       | Det er boder og felles vaskerom i underetasjen                               |

| Matrikkeldata  |  |
|----------------|--|
| Matrikkel:     | Kommune: 1221 STORD Gnr: 39 Bnr: 448 Seksjon: 15 |
| Eiet/festet:   | Eiet   |
| Areal:         | 3 308 m <sup>2</sup> Arealkilde: Fonnakart       |
| Hjemmelshaver: | Simen Lyngstadås-Isdal<br>Alfa Tomter as         |
| Adresse:       | Stølen 11  |
| Kommentar:     | Felles areal for alle seksjonsnr                 |

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

| Kommentar egenerklæring   |
|---|
| Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger. |
| Tvangssalg. Eier ikkje disponibel   |

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

| Bygningsdata |                           |
|--------------|---------------------------|
| Byggeår:     | 1968 Kilde: Eiendomsverdi |

| Etasje       | Bruttoareal<br>BTA m <sup>2</sup> | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |              |                | Kommentar |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-----------|
|              |                                   | Totalt                        | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |           |
| 1. etasje    | 57                                | 54                            | 54           |                |           |
| Sum bygning: | 57                                | 54                            | 54           | 0              |           |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.


| Kommentar areal  |
|--|
| I tillegg er det bod i fellesareal i kjeller. Det er felles vaskerom |

| Romfordeling |   |                       |
|--------------|---|-----------------------|
| Etasje       | Primærareal (P-ROM)                         | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje    | Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, 2 soverom |                       |


## Konstruksjoner

### Leilighet

| Bygning generelt - Leilighet |  |
|------------------------------|--|
|------------------------------|--|

| Bygning, generelt - 1. etasje         |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Det er avdelt for to rom som blir brukt som soverom. Disse er henholdsvis 5,6 og 5,4 m2 fungerer som soverom                      |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | <span style="float: right;">TG: 1</span><br> |

| Grunn og fundamenter - Leilighet  |  |
|---|--|
| Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt. |  |


| Direkte fundamentering                |   |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse:                          | Murverk fundamentert på betongfundamenter.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | <span style="float: right;">TG: 1</span><br> |



### Drenering - Leilighet


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

#### Drenering

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Det er gjort ein del arbeid med drenering for ein del år sia. Det er noko fuktutslag i mur under terreng men her er det bare grovkjeller. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Drenering og fuktsikring dårlig   | TG: 2<br> |

### 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.

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Murverk som er pussa utvendig   |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Maling flasser nokre stader. Bør oppgraderes. Det er og felter med kledning, denne er og noko dårlig. | TG: 2<br> |

|                                       |                      |  |
|---------------------------------------|----------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Malte muroverflater. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Slitt                | TG: 2<br> |

### 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.

|                                       |                         |  |
|---------------------------------------|-------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Isolerglass i trekarm   |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Noko slitte overflater. | TG: 2<br> |

|                                       |                   |  |
|---------------------------------------|-------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Trefyllingsdører. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Slitte dører      | TG: 2<br> |

### Takkonstruksjon - Leilighet


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

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Sperra tak med takstoler i tre. Og sutak i tre,. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |  | TG: 1<br> |

### Taktekking - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.


### Taktekking og membraner

|                                       |                                       |  |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Betongtakstein. Ny for nokre år sidan |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |                                       | TG: 1<br> |


### Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

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

### Trapper og ramper

|                                       |   |  |
|---------------------------------------|---|--|
| Beskrivelse:                          | Betongtrapper imellom etasjane med beleggoverflater |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Slitt   | TG: 2<br> |

### Balkonger, terrasser ol.

|                                       |                  |  |
|---------------------------------------|------------------|--|
| Beskrivelse:                          | Balkonger i tre. |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Slitt            | TG: 2<br> |

### 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.



### Bygning, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Beskrivelse:                          | Bad er flisa på gulv og vegg.  |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Dårlig utført arbeid. God oppkant ved dør. Ikkje fått tilkomst til sluk.<br>TG 3 pga alder og utsjånad | TG: 3<br> |

### 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 - 1. etasje


|   |   |  |
|---|---|--|
| Beskrivelse:  | Parkett på alle tørre gulv. Flis på bad.<br>Setning ved kjøkken   |  |
|  |   |  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:   | Parkett er slitt. og det er stor setning ved kjøkken. Uklart grunn. flis er forklart under Bad/<br>Vaskerom | TG: 2<br> |

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 448 (snr: 15)  
Kommune: 1221 STORD KOMMUNE  
Adresse: Stølen 11 , 5411 STORD

Engevik Byggsenter AS  
Hatlandsmyro 20, 5412 STORD  
Telefon: 906 23 783



| Overflater på innvendige vegger - 1. etasje |  |
|---|--|
| Beskrivelse:                                | Malte flater på tørre rom. Flis på bad.  |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:       | Slitte flater. Flis beskrevet under bad. <span style="float: right;">TG: 2<br/></span> |

| Overflater på innvendig himling - 1. etasje                                       |   |
|---|---|
| Beskrivelse:  | Malte flater.   |
|  |   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:   | Stygge merker ved lampeoppheng. Må sparkles og males. <span style="float: right;">TG: 2<br/></span> |

| 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:                          | Varmepumpe. Luft/Luft. Elektrisk              |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | <span style="float: right;">TG: 1<br/></span> |

## Beregninger

| Årlige kostnader  |                  |
|---|------------------|
| Felleskost ikke opplyst, Taklstmann har stipulert normal (pr. mnd. Kr. 667) | Kr. 8 000        |
| <b>Sum årlige kostnader</b>   | <b>Kr. 8 000</b> |

| Teknisk verdi bygninger   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Leilighet</b>  |                    |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)  | Kr. 1 431 000      |
| Bod og felles vaskerom  | Kr. 40 000         |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. - 520 000      |
| <b>Sum teknisk verdi – Leilighet</b>  | <b>Kr. 951 000</b> |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>  | <b>Kr. 951 000</b> |

Matrikkel: Gnr 39: Bnr 448 (snr: 15)  
Kommune: 1221 STORD KOMMUNE  
Adresse: Stølen 11 , 5411 STORD

Engevik Byggsenter AS  
Hatlandsmyro 20, 5412 STORD  
Telefon: 906 23 783



### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

|             |     |         |
|-------------|-----|---------|
| Tomteverdi: | Kr. | 220 000 |
|-------------|-----|---------|

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|   |     |           |
|---|-----|-----------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet: | Kr. | 1 171 000 |
|---|-----|-----------|





**FERDIGATTEST**  
(Bygningslova, § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato for siste synsforr.

17.10.68

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| Arbeidsstad      | Legdene II, gnr.39 br.nr.448        |
| Kva slag arbeid  | Nybygg                              |
| Kva slag bygning | 5 stk.boligblokker - 20 stk.husvære |
| Byggherre        | A/S Stord Verft.                    |
| Byggjemeldar     | Arkitekt M.N.A.L. K.Eide            |
| Hovudansvarleg   | Byggm. T. Engevik.                  |

Ovannemnde byggjearbeid er utført under lovleg tilsyn.  
Ved siste synsforretninga er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med samtykket og gjeldande føresegner.  
Bygningen må ikkje nyttast til anna føremål enn det som er føresetnaden i det byggjesamtykket som er gjeve (eller til anna føremål enn den tidlegare har vore nytta til), utan at bygningsrådet har gjeve særskilt samtykke til det (jfr. § 93).

**Merknad:** Flg. mangler vart påvist og vert å retta innan 1 mnd.

Brannstiger vert å henga opp på kreker, 1 i kvar ende av bygga.

Tilfluktsrom: Alt utstyr ( vifter, filter, ventiler for vann og kloakk, verktøy m.m.) for private tilfluktsrom vert å anskaffe og lagre i samsvar med gjeldande forskrifter.

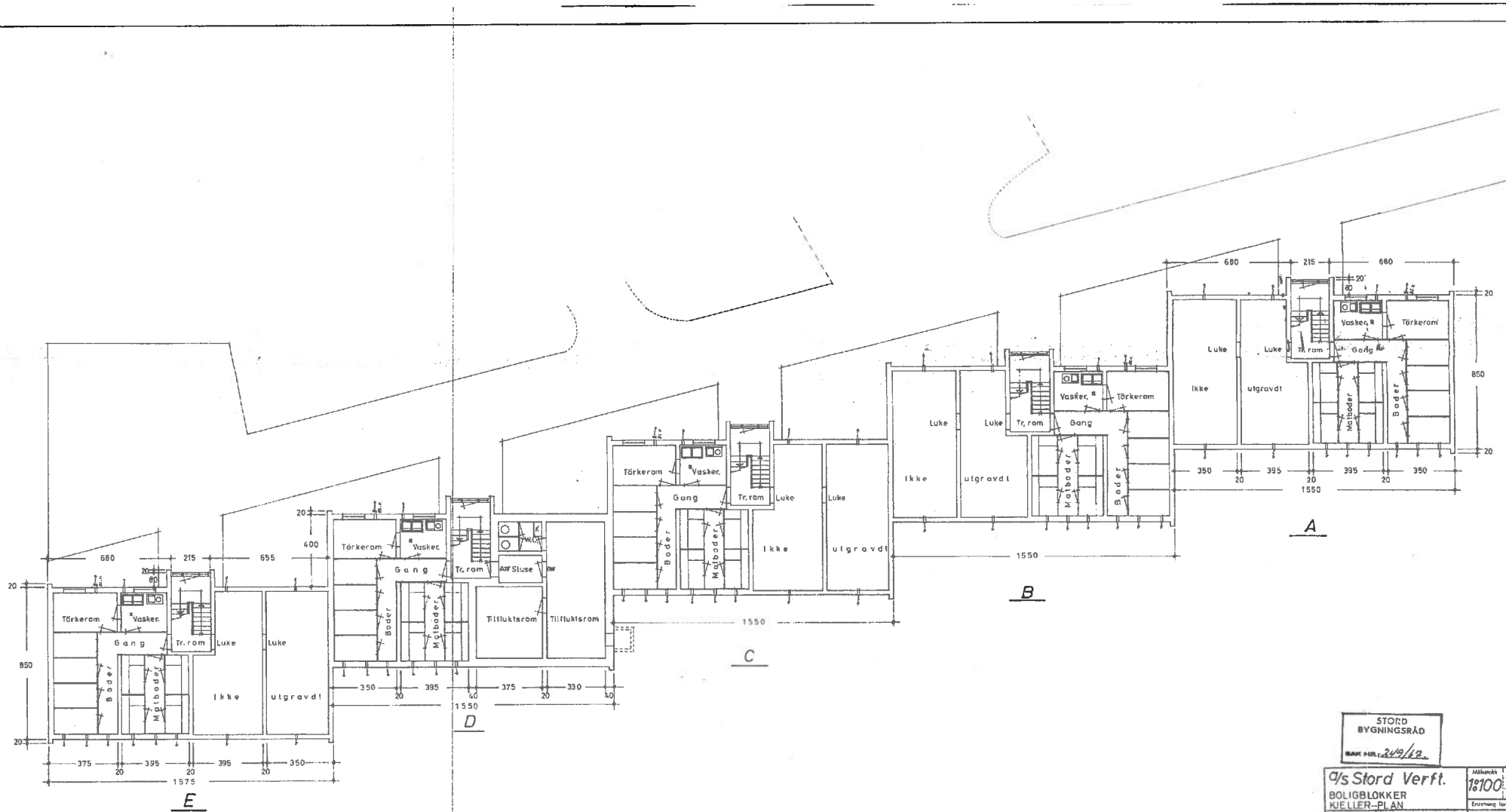
Stord

den

17.10.68

  
bygn.sjef.

  
bygg.kontroller



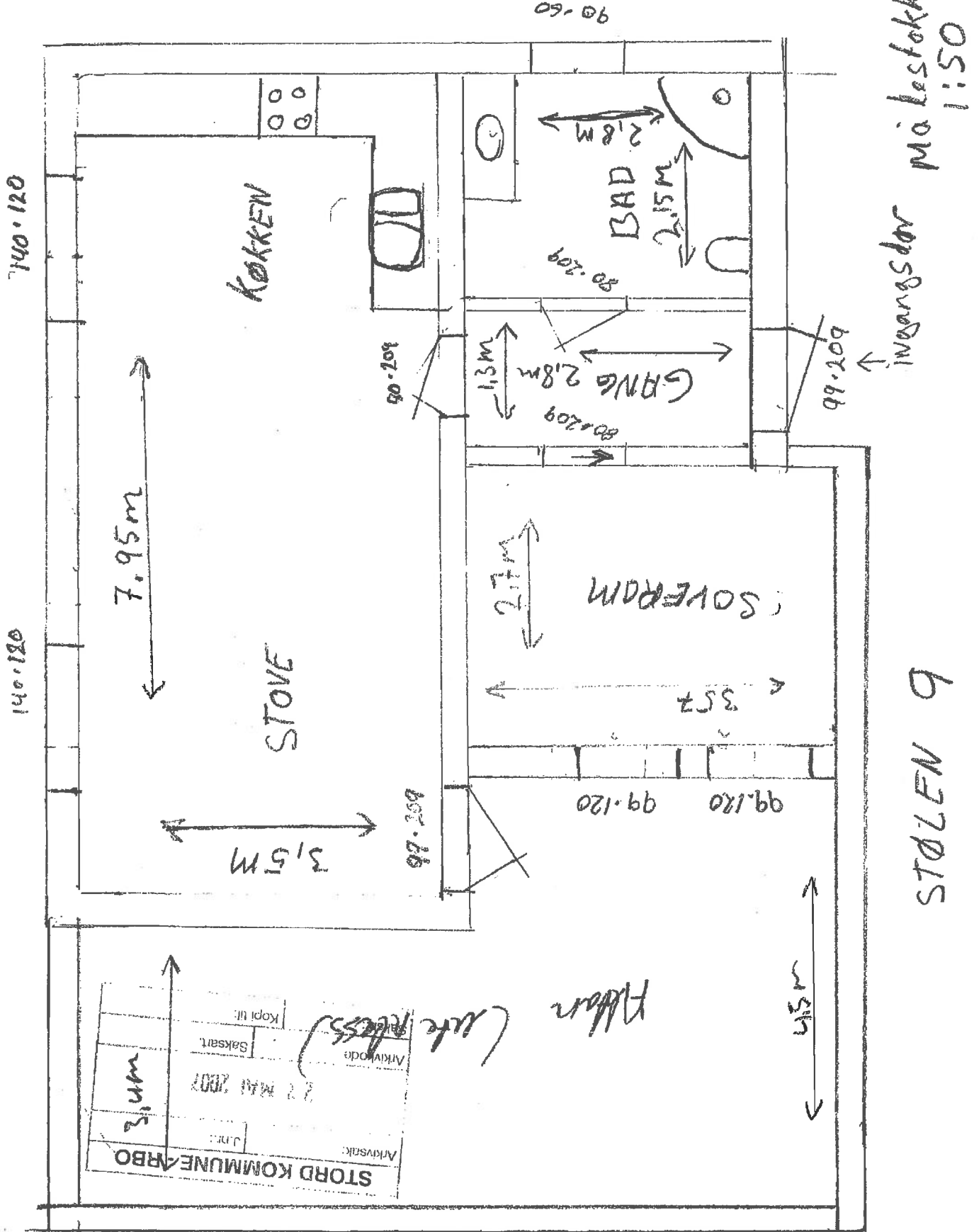
STORD  
BYGNINGSRÅD  
BAK NR. 249/62

q/s Stord Verft.  
BOLIGBLOKKER  
KJELLER-PLAN

KNUT EIDE  
arkitekt m.a.s.  
Stord

|                |       |      |         |
|----------------|-------|------|---------|
| Målestokk      | 1:100 | Form | 2/25.62 |
| Tittel         |       |      |         |
| Forfatter      |       |      |         |
| Erstatning for |       |      |         |
| 4107           |       |      |         |

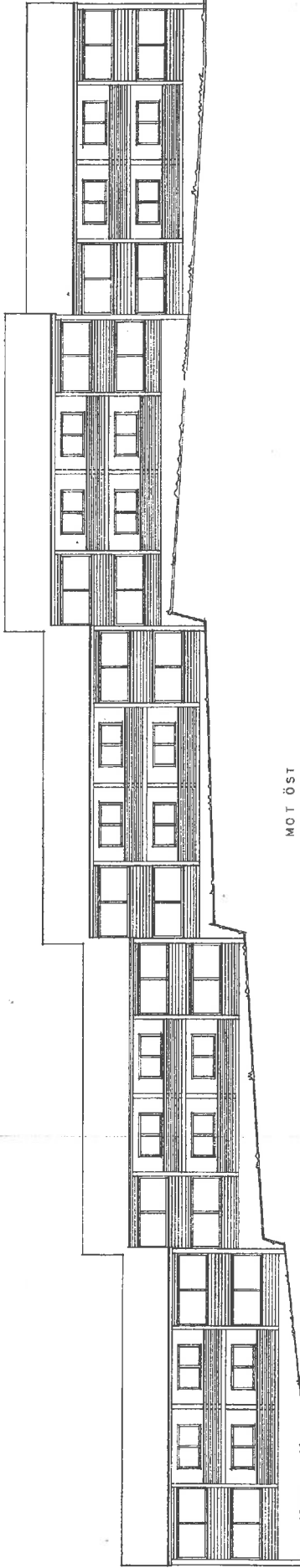
Kjellarplan E -











MOT ÖST

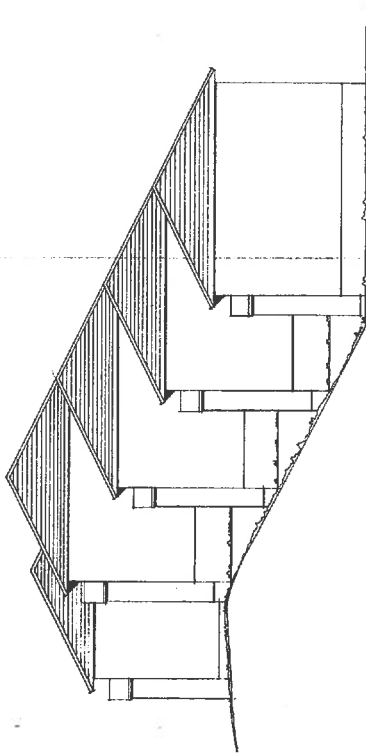
STORD  
BYGNINGSRÅD  
BALK Vnr. 219/12.

|               |           |
|---------------|-----------|
| Arkitekt      | Bygghuset |
| Proj. nr.     | 1700      |
| Bygghuset nr. |           |
| Bygghuset för |           |
| Bygghuset nr. | 4110      |
| Bygghuset för | Stord     |

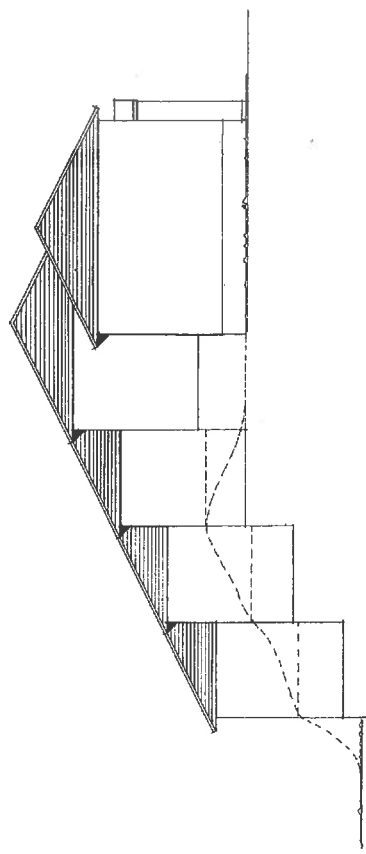
**d/s Stord Verft**  
BOLIGBLOKKER  
Fasade mot ÖST

**KNUT EIDE**  
ARKITEKT M. A. S.  
Stord





MOT SYD



MOT NORD

STOR  
BYGNINGSBOK  
BOK NR. 229/12

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Arkitekt           | Stord Verft            |
| Skala              | 1:100                  |
| Bygningstyp        | BOLIGBLOKKER           |
| Bygningens navn    | Fasade mot SVD og NORD |
| Bygningens nr.     | 4112                   |
| Bygningens adresse | KNUT EIDE              |
| Bygningens adresse | 4114 m.o.t.            |
| Bygningens adresse | Stord                  |





# Vedtekter

## for sameiet Stølen, 5411 Stord

Disse vedtektene er ment å utfylle lov av 23.05.97 nr. 31 om eierseksjoner. Hvis vedtektene og loven skulle vise seg å være motstridende, er det loven som gjelder. Vedtektene er vedtatt som eierseksjonssameiet Stølen sine vedtekter i sameiermøtet avholdt 11. juni 2007.

Vedtektene erstatter vedtekter som fulgte med seksjoneringsbegjæringen som er tinglyst 6. februar 2002 i forbindelse med seksjoneringen.

- § 1. Eiendommen gnr. 39 bnr. 448 (festet eiendom) er for eierseksjonsboliger med adresse Stølen 9, 11, 13, 15 og 17 et boligssameie mellom eierne av de ideelle andeler. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som fremgår av seksjoneringsbegjæring som er godkjent av kommunen og som er tinglyst på eiendommens grunnboksblad.
- § 2. Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser gjennom forvaltning og drift av sameiet.
- § 3. **Fysisk råderett.**  
Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegget må ikke slik at brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Vedlikeholdet av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper eller skade, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.
- § 4. **Rettlig råderett.**  
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og de gjeldende husordensregler. Eventuell leietaker av bruksenheten må godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke svar avgitt skriftlig innen 14 dager, anses søknaden som godkjent. Godkjenning trengs bare i leieforhold som etableres etter 1. april 2007.

Seksjoner som i henhold til vedtektene skal være boligseksjoner skal kun hovedsakelig brukes til bolig.

- § 5. **Fellesutgifter.**  
Fellesutgiftene som vedtas av sameiermøtet og som bl.a. kan omfatte offentlige avgifter som vannavgift, feieravgift, renholdsavgift samt forsikringspremie, elektrisk strøm, eventuell godtgjørelse til forretningsfører, vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles uteareal, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameiebrøken.

Ved fastsettelse av fellesutgiftene skal det tilstrebes at sameiet er gjeldfritt og at det er opparbeidet et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av de enkeltes seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier(e). De antatte fellesutgifter fordeles på sameierne i forhold til sameiebrøken med et fast beløp som betales forskuddsvis den 1. kvar måned.



Første gang skjer på den tid sameiermøte måtte fastsette. Sameiermøte/ årsmøtet fastsetter beløpet på grunnlag av driftsbudsjetter.

**§ 6. Sameiermøtet.**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøter, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

**§ 7. Innkalling til ordinære sameiermøter.**

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høgst 20 dager. Med innkallingen skal også følge styrets årsmelding med årsregnskap (revidert) og eventuelt revisjonsmelding. Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen 15. februar. For at forslaget skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

**§ 8. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.**

Ekstraordinære sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 dagers varsel og høgst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

**§ 9. Om sameiermøtet.**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett. Hver seksjon har en stemme hver, jfr. eierseksjonsloven § 37.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Hver sameier kan kun stille med en fullmakt.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. Velge en sameier til å signere protokollen.
2. Behandle styrets årsmelding.
3. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
4. Foreta val av styret og eventuelt revisor om dette er på val.
5. Behandle budsjett med vedlikeholdsprogram, inkl. fastsette årlig fellesutgift.
6. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst

en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

**§ 10. Sameiermøtets kompetanse.**

Med de unntak som følger av denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelige flertall i forhold til de angitte stemmene. Sameiermøtet fastsetter hvilke ordensregler som skal gjelde for sameiet.

Det kreves 2/3 flertall i stemmene for vedtak om:

- A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- B. Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelser av eksisterende bruksenheter.
- C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av eiendom eller festekontrakt til den faste eiendom.
- D. Andre rettlige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- E. Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, 2. punktum i eierseksjonsloven.
- F. Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- og eller bruksinteresse og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.
- G. Vedtak om fastsettelse og endring av vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

**§ 11. Styret.**

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt og for to år om gangen. Styret skal bestå av tre medlemmer inklusive styrets leder. Styremedlem tjenestegjør ett eller to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Gjenvalg kan skje.

**§ 12. Innkalling til styremøter.**

Det innkalles til styremøte ved styrelederen etter behov eller når styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

**§ 13. Styremøter.**

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av to av de fremmøtte styremedlemmene.

**§ 14. Styrets kompetanse m.v.**

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og vedtak av sameiermøtet. Det hører under styret å ansette, si

opp og avskjedige eventuell forretningsfører, gi instruks for denne, fastsette dennes lønn og føre tilsyn med at denne oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av styrelederen og ett medlem i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Eiendommen skal til en hver tid holdes fullverdiforsikret (huseierforsikring) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikringen tegnes og holdes vedlike. Ekstra innredningsarbeid og påkostninger ut over det som omfattes av byggets fellesforsikring, må sameieren selv dekke med forsikring.

Ved skade i den enkelte seksjon har sameieren risikoen og ansvaret for utbedring av skade. Sameieren får disponere det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør etter den forsikring som av Sameiet er dekket i godkjent selskap. Disposisjonsretten er imidlertid ikke mer vidtgående enn at sameiet skal kunne sikres at tilstrekkelig av forsikringsbeløpet stilles disponibelt til at bygningsmassen kan reises på nytt etter totalskade el.l. Eventuell egendel som faller på Sameiets forsikring skal dekkes av Sameiet som fellesutgifter.

#### **§ 15. Regnskap og revisjon.**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal ha fellesmidler på egen bankkonto som 2 av styrets medlemmer disponerer i fellesskap (ikke hver for seg). Sameiet skal føre regnskap etter regnskapsloven sine bestemmelser og ha godkjent revisor.

#### **§ 16. Vedlikehold.**

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og eiendom som sameiet har bruksrett til, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Sameier som ikke etter kommer rettmessig betalingskrav innen 4 uker etter påkrav anses for å ha vesentlig misligholdt sine forpliktelser, se § 20.

#### **§ 17. Ettersyn m.v.**

Representant for styret skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjon og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier. I påtrengende tilfeller kan varsel unnlates.

#### **§ 18. Ugildhet.**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse. Ett styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder eventuell forretningsfører.

**§ 19. Ombygging, montering av utvendig innretninger, skade og lignende.**

Sameier må ikke uten samtykke av styret ombygge leiligheten, endre vindustype el.l. Han må heller ikke uten samtykke sette opp televisjons- eller radioantenne på eiendommen. Enhver tilkobling til fellesantenne må skje med forskriftsmessig utstyr. Alle bygningsmessige endringer i leiligheten skal godkjennes av rette offentlige myndighet i den utstrekning det er nødvendig.

Sameierplikter straks å melde fra om enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelse. Lar han være å gå pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

**§ 20. Mislighold.**

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges av styret å flytte og å selge seksjonen, i henhold til bestemmelsene i eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

**§ 21. Tvistemål i eierseksjonsforhold.**

Tvistemål i sameierforhold mellom sameiere etter denne lov hører under de alminnelige domstoler med Sunnhordland tingrett som verneting.

**§ 22. Generelt.**

For øvrig gjelder lov av 23.05.1997 nr. 31 om eierseksjoner.

# Sameiget Stølen Stord

## Resultatregnskap

| 01. jan - 30. jun<br>2019                              | Regnskap denne periode |                 |
|--|------------------------|-----------------|
|  | i år                   | i fjor          |
| Salgsinntekter   | 0                      | 0               |
| Andre inntekter  | 239 400                | 239 400         |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>                             | <b>239 400</b>         | <b>239 400</b>  |
| Varekostnad  | 0                      | 0               |
| Varekostnad / driftsinntekter                          | 0,0 %                  | 0,0 %           |
| Underentrepriser                                       | 0                      | 0               |
| Underentrepriser / driftsinntekter                     | 0,0 %                  | 0,0 %           |
| Lønnskostnader   | -15 974                | 0               |
| Lønnskostnader / driftsinntekter (Lønnsprosent)        | 6,7 %                  | 0,0 %           |
| <b>DEKNINGSBIDRAG (Innt. - varek., u.ent. og lønn)</b> | <b>223 426</b>         | <b>239 400</b>  |
| DB / driftsinntekter (DB i %)                          | 93,3 %                 | 100,0 %         |
| Avskrivninger  | 0                      | 0               |
| Frakt og transport                                     | 0                      | 0               |
| Energi og vann til produksjon                          | 0                      | 0               |
| Kostnader lokaler                                      | -67 387                | -89 985         |
| Leie/leasing kostnader                                 | 0                      | 0               |
| Verktøy og rekvisita                                   | 0                      | -8 685          |
| Vedlikehold av bygninger                               | -1 099                 | -2 913          |
| Vedlikehold/drift av maskiner og utstyr                | 0                      | 0               |
| Konsulentonorarer                                      | -56 666                | -39 173         |
| Kontorrekvisita  | 0                      | 0               |
| Telefon, porto, tidsskrifter                           | 0                      | 0               |
| Bilkostnader, vedlikehold/drivstoff osv.               | 0                      | 0               |
| Reisekostnader   | 0                      | 0               |
| Salgsprovisjoner                                       | 0                      | 0               |
| Reklame, kontingenter                                  | 0                      | 0               |
| Forsikringer   | -48 502                | -38 955         |
| Andre driftskostnader                                  | -473                   | -341            |
| Tap på fordringer / driftsmidler                       | 0                      | 0               |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>                             | <b>-174 127</b>        | <b>-180 052</b> |
| Driftskostnader / driftsinntekter                      | 72,7 %                 | 75,2 %          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                                  | <b>49 299</b>          | <b>59 348</b>   |
| Driftsresultat / driftsinntekter (driftsmargin)        | 20,6 %                 | 24,8 %          |
| Finansinntekter  | 0                      | 9 415           |
| Finanskostnader  | -9 393                 | -10 192         |
| <b>SUM FINANS</b>                                      | <b>-9 393</b>          | <b>-777</b>     |
| <b>RESULTAT FØR SKATT</b>                              | <b>39 906</b>          | <b>58 571</b>   |
| Resultat / driftsinntekter (resultatgrad)              | 16,7 %                 | 24,5 %          |



# Sameiget Stølen Stord

Balanse

1. Halvår

2019

| <b>Eiendeler</b>         |                |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                          | 1. januar      | Endring        | 30. juni       |
| Imaterielle eiendeler    | 0              | 0              | 0              |
| Bygninger/tomter         | 0              | 0              | 0              |
| Driftsmidler             | 0              | 0              | 0              |
| Aksjer/lansiktige fordr. | 0              | 0              | 0              |
| <b>Sum anleggsmidler</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Lager                    | 0              | 0              | 0              |
| Kundefordringer          | 61 989         | -7 800         | 54 189         |
| Andre fordringer         | 31 212         | -6 962         | 24 250         |
| Aksjer                   | 0              | 0              | 0              |
| Bank                     | 75 864         | -46 524        | 29 340         |
| Kasse                    | 0              | 0              | 0              |
| <b>Sum omløpsmidler</b>  | <b>169 065</b> | <b>-61 286</b> | <b>107 779</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>     | <b>169 065</b> | <b>-61 286</b> | <b>107 779</b> |

| <b>Gjeld og egenkapital</b>     |                 |                |                 |
|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                                 | 1. januar       | Endring        | 30. juni        |
| Aksjekapital/egenkap.           | 0               | 0              | 0               |
| Annen egenkapital               | 360 833         | 0              | 360 833         |
| Udekket tap                     | 0               | 0              | 0               |
| Årets resultat                  |                 | -39 906        | -39 906         |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>360 833</b>  | <b>-39 906</b> | <b>320 927</b>  |
| Avsetning til forplikt.         | 0               | 0              | 0               |
| Pantelån                        | -385 029        | 31 568         | -353 461        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     | <b>-385 029</b> | <b>31 568</b>  | <b>-353 461</b> |
| Kassekreditt                    | 0               | 0              | 0               |
| Leverandørgjeld                 | -84 394         | 60 144         | -24 250         |
| Betalbar skatt                  | 0               | 0              | 0               |
| Skyldig skattetrekk             | 0               | -4 520         | -4 520          |
| Skyldig merverdiavgift          | 0               | 0              | 0               |
| Skyldig arbeidgiveravgift       | 0               | -1 974         | -1 974          |
| Skyldig utbytte                 | 0               | 0              | 0               |
| Annen kortsiktig gjeld          | -60 475         | 15 974         | -44 501         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     | <b>-144 869</b> | <b>69 624</b>  | <b>-75 245</b>  |
| <b>Sum gjeld og egenkapital</b> | <b>-169 065</b> | <b>61 286</b>  | <b>-107 779</b> |