

aktiv.



Fjellsvingen 28, 4347 LYE

**Trivelig del av tomannsbolig.  
God planløsning, 3 soverom og  
gode solforhold!**





Eiendomsmegler MNEF

**Kjersti Birkeland**

**Mobil** 977 75 784

**E-post** kjersti.birkeland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Jæren**

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 850 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 155 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 221,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 005 000,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 648,-  
**Selger:** Robert Petersen

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1983  
**BRA-i/BRA Total** 133/133 kvm  
**Tomtstr.:** 13780 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 257  
**Andelsnr.:** 45  
**Oppdragsnr.:** 1403240314

## Veletablert, populært og barnevennlig område på Lye.

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Fjellsvingen 28 for salg.

Innhold:

U.etg: Gang, bi-inngang, 2 soverom, bad, vaskerom, bod og matbod.

1. etg: Vindfang, wc, stue/spisestue/gang, soverom og kjøkken.

Kort fortalt:

- Barnevennlig beliggenhet
- Trivelig uteområde med gode solforhold
- Terrasse, plen, beplantning og hekk
- God planløsning med 3 soverom.
- Romslig stue med store vindusflater
- Balkong ut fra stue.
- Gode lagringsmuligheter.
- Vedovn.
- Kort og trygg gangavstand til skole, barnehage og flott idrettsanlegg.

Velkommen til hyggelig visning - husk påmelding!



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	18
Egenerklæring .....	32
Tilstandsrapport .....	37
Nabolagsprofil .....	108
Forbrukerinformasjon .....	116
Budskjema .....	117

# Velkommen inn!

Innhold:

U.etg: Gang, bi-inngang, 2 soverom, bad, vaskerom, bod og matbod.

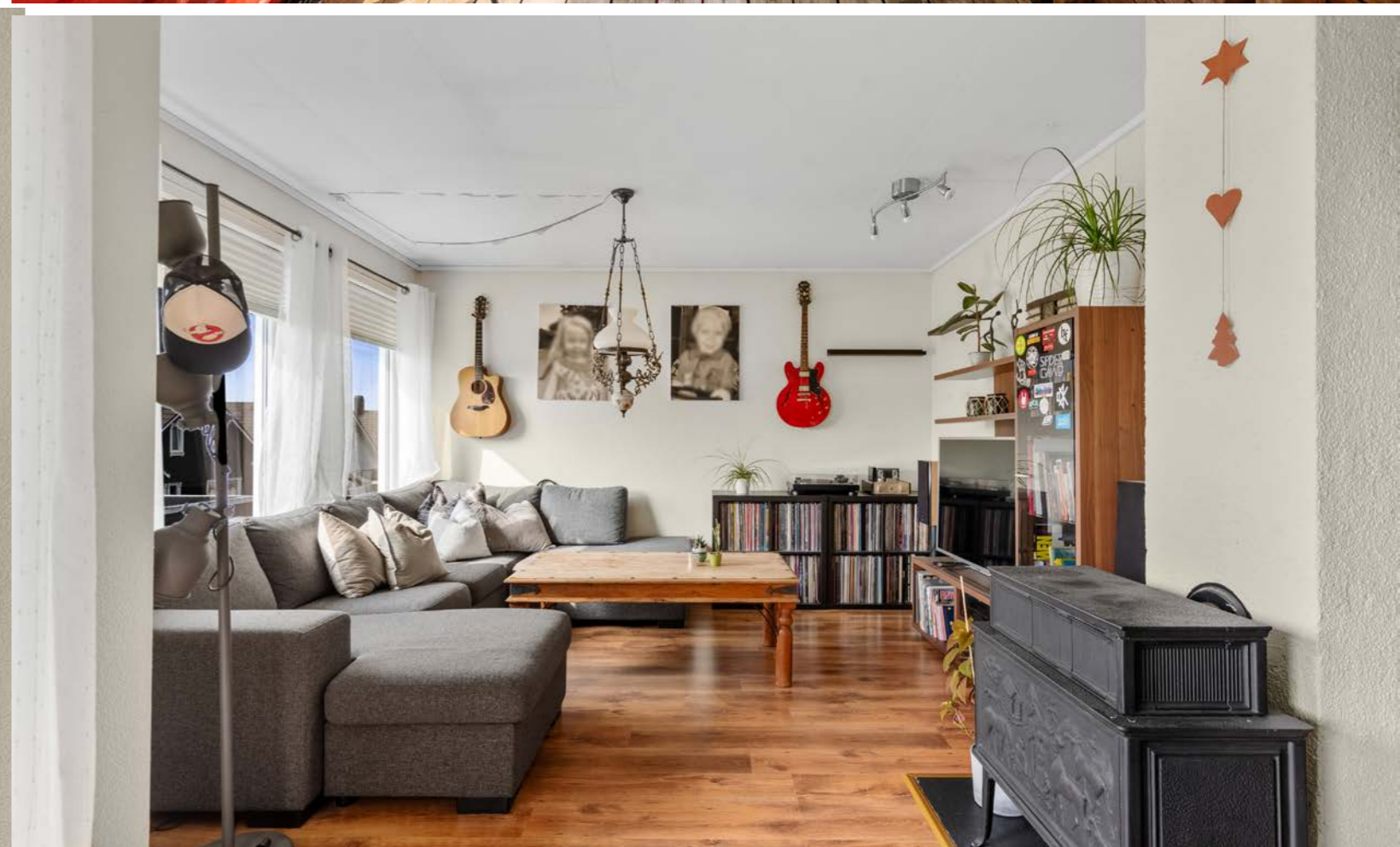
1. etg: Vindfang, wc, stue/spisestue/gang, soverom og kjøkken.





# Stor og luftig stue

God planløsning.  
Balkong ut fra stue.





# Kjøkkenet

Godt med skaplass og arbeidsplass på benken.

Plass til spisebord på kjøkkenet.





Det er tre soverom i boligen  
Ett i hovedetasjen og to i  
underetasjen. Bildet viser  
soverom i hovedetasjen.  
Her er det også tilkomst til  
koffertloft.

Gjestetoalett i hovedetasjen.





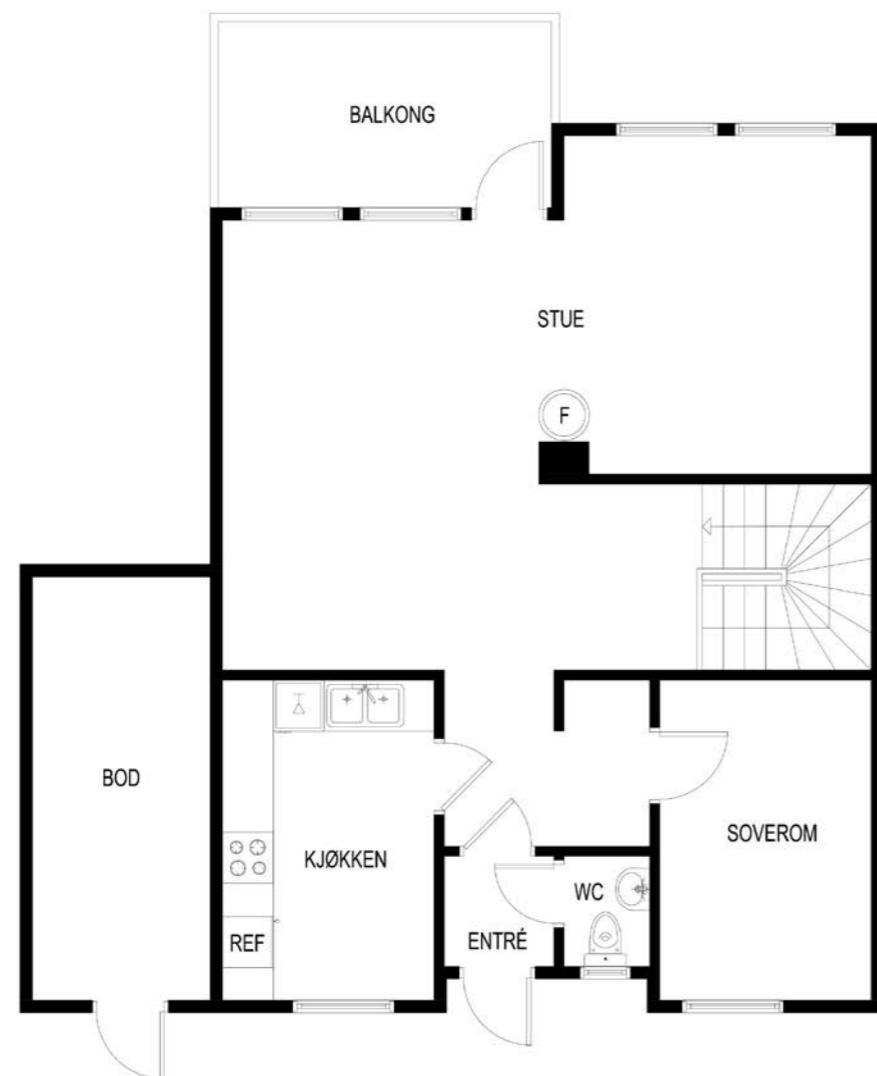
Badet er innredet med vask i sekjson, wc og dusjkabinett.  
Romslig og praktisk vaskerom med tilknytning til bod og  
hobbyrom.





# Plantegning

Hoved etg.



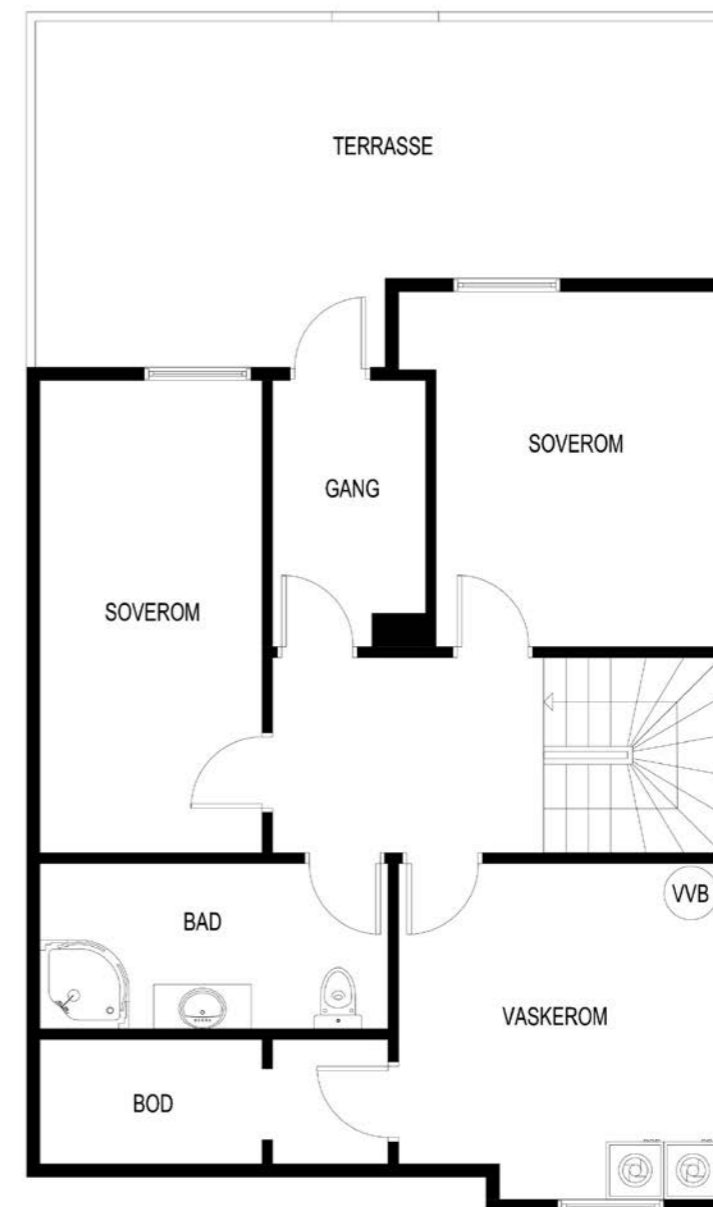
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

Under etg.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Trivelig uteområde med gode solforhold





# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 133 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 133 m<sup>2</sup>

TBA: 30 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Gang, bi-inngang, 2 soverom, bad, vaskerom, bod og matbod.1. etasje

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> Vindfang, wc, stue/spisestue/gang, soverom og kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

Underetasje

23 m<sup>2</sup> Terrasse1. etasje

7 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til

hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet

bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende plantegninger.

Utvendig bod - 5 m<sup>2</sup>. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad:

-Skade på ringmur/yttervegg, antatt som følge av påkjørsel.

-Skadet ytterdør.

-Ulyd i lysarmatur.

-Mye oppbevart, begrenset tilkomst.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

13780 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er opparbeidet med diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Fjellsvingen 28 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert, populært og barnevennlig område på Lye. Nærområdet kan tilby godt skoletilbud med barne- og ungdomsskole. Lye har også flere barnehager, både kommunale og private. Flere lekeplasser like i nærheten som sikrer barn en variert og kjekk hverdag i et flott og sosialt miljø.

Eiendommens beliggenhet gjør det enkelt å trekke til flotte turområder i Njåfjellet og Åsen med alt fra åpne vidder til granskog med vann og tjern. Lye tilbyr også gode sport- og fritidstilbud med både fotball, håndball, innebandy og friidrett i umiddelbar nærhet til leiligheten med flotte idrettsanlegg for både store og små.

Kollektivtransport med gode bussforbindelser er lett tilgjengelig med mulighet for enkel transport til Bryne sentrum med shopping- og kafémuligheter, kjøpesenteret M44, restauranter, gode togforbindelser mot nord og sør.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Del av tomannsbolig som er oppført med grunnmur i betongelement.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtaktstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

### Innhold

U.etg: Gang, bi-inngang, 2 soverom, bad, vaskerom, bod og matbod.

1. etg: Vindfang, wc, stue/spisestue/gang, soverom og kjøkken.

### Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Antall TG2: 15 stk.

Antall TG3: 2 stk.

Forhold som har fått TG2:

Rom under terreng - Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking på soverom i leilighet måles det et fuktinnhold som er

over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende gulv og

vegg.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Rommene er ventilert med ventiler i vindu samt klaffventiler på yttervegg, som var en godkjent løsning på

oppføringstidspunktet.

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

Anbefalte tiltak

Fjerne diffusjonsplast ved oppgradering.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Opprette mekanisk ventilering.

Kontroll/utbedring av fuktsikring, samt opprette fall fra grunnmur.

Balkong, terrasse, platting - Oppsummering

Normal slitasje i overflater terrassebord, noe nedbrytning og tørkesprekker.

Noe retningsavvik terrasse.

Stedvis noe slitt/malings avskalling på rekkverk.

Stedvis korrodering i innfestning terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget.

Sig i kubbemur i terreng, ingen umiddelbar behov for tiltak.Tg3.



Sig/retningsavvik betongheller ved utv. bod. ingen umiddelbar behov for tiltak.

Anbefalte tiltak  
Rengjøring/overflatebehandling må påregnes.  
Utbedring av kubbemur og platting av betongheller.

Vinduer og dører - Oppsummering  
Vinduer og dører fra 2019, hovedsakelig i normal stand iht. alder.  
Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.  
Merknader:  
- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.  
- Stedvis iring i beslag/hengsler, enkelte vinduer har behov for mindre justering.  
- Skader på overflate ytterdør i underetasje, funksjon ivaretatt. Anbefales skiftet.  
- Overflate skade i vindu på mindre soverom i underetasje.  
- Ytterdør entre henger og tar i karm, pakninger ikke tilstrekkelig klemt. Dette vil føre til luft lekkasje og kondensering.  
- Balkong dør henger og er dårlig å få i lås.  
- Lysgrav er ikke sikret med rist, eller rekkverk.  
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.  
Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak  
Overflatebehandlinger må påregnes.  
Justeringer/smøring av beslag/vindu anbefales.  
Ytterdør underetasje anbefales skiftet.

Loft (konstruksjonsoppbygging) - Oppsummering  
Lufte skuffer er stedvis klemt, dette god utluftning av loft konstruksjon, og kondens kan oppstå.  
Ventilasjons aggregat/rørapplegg på loft er ikke tilstrekkelig isolert, kondensering kan oppstå ved bruksendring.  
Vannmerke i sutak omliggende pipe, ingen utslag på fukt, antatt av eldre karakter. Pipebeslag over tak montert i senere tid.

Anbefalte tiltak  
Åpne opp klemte lufteskuffer.  
Isolere aggregat/uisolert rør på kaldt loft.

Takkonstruksjon - Oppsummering  
Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på takutstikk. Anbefaler bedre ventilering i takutstikk.

Anbefalte tiltak  
Opprette bedre ventilering i panelt takutstikk.

Etasjeskille og gulv på grunn - Oppsummering  
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.  
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.  
Overflater generelt  
Stedvis noe brukslitasje, svelling og spenninger i overflater toppdekke.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på toppdekker av en viss alder.  
-Skadet vegg overflater ved entre underetasje. Tg:3.

Anbefalte tiltak  
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.  
Isolere betongdekke.  
Utbedre skadet vegg overflater i entre underetasje.

Ildsted/Skorstein - Oppsummering  
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak  
Montere brannstein i sotluke.

Kjøkken - Oppsummering av overflater og innredning  
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.  
Stedvis noe brukslitasje i overflater, fronter oppmalt.  
Generell info:  
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.  
-Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Toalettrom - Oppsummering  
Ikke tilfredstillende avtrekk ved enkel test, kondensering vil kunne oppstå.  
Stedvis krakelering i tapetserte overflate.  
"treg" oppsamling av vann i sisternen.

Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

Anbefalte tiltak  
Nærmere kontroll/utbedring av ventilering.  
Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Trapp - Oppsummering  
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår, oppgradert med laminat i trinn i senere tid.  
Stedvis noe spenninger i trinn, avskalling på hånløper.  
Enkelte håndløper må etterstrammes.  
Rekkverk målt til 89 cm, krav er 90 cm.  
Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.  
Åpninger i rekkverket er over 2 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak  
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og rekkverks spiler.  
Etterstramme håndløper.

Avløpsrør - Oppsummering  
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.  
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.  
Ledningsnett  
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Anbefalte tiltak  
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på



anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger - Oppsummering  
Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

- Stedvis iring på kobberør.
- Stoppekran er ikke merket.

Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Merke stoppekran.

Elektrisk - Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, noe oppgradert i senere tid.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at

huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Merknad:

-Kurs fortegnelse er håndskrevet på papir. Anbefaler at dette maskinskrives og lamineres.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har

verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få

en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har hovedsakelig ett eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder- Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

Ventilasjon - Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, wc og kjøkken, kanaler bør renses med jevne mellomrom for

at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Bolig for øvrig er ventilert via vegg ventiler, vindus ventiler og lukke vinduer.

Mangelfull avtrekk på wc på befaringdagen.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for

feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget bør vurderes skiftes grunnet alder.

Rengjøre kanaler.

Tilluftspalte ved alle dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Kjeller - Bad - Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Overflater og utstyr fremstår i god stand.

Bad fra byggeåret, opplyst oppgradert i vegg overflater og deler av utstyr i forbindelse med lekkasje i

senere tid, ukjent årstall.

Belegg på gulv og våtroms plater på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning og toalett.

Mekanisk avtrekk, ok.

Panelovn.

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved dør. Målt fall til gulv er mindre enn referansenivået, ingen behov for tiltak.

Sluk under dusjkabinett er ikke besikket.

97 mm dørterskel, synlig 80 mm oppbrett av belegg.

Merknader:

- Lav oppbrett av belegg rundt rør oppstikk i gulv. (10mm)

- Løs festet dusj opphengt.

- "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Nærmer kontroll/utbedring av pakning/flottør.

- Ikke tilstrekkelig tetting/mansjett omliggende avløpsrør under servant.

- Stedvis misfarging i belegg på gulv.

- Fronter behøver justering.

-Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner på bad. Undersøkelsen viser ingen

tegn til fukt i konstruksjonen.

-Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone og det er påvist fuktverdier over anbefales nivå, fare

for skader.

Registrerte målinger kan trolig tilbakeføres til kondensering, anbefaler bedre ventilering.

Det ble ikke registrert fukt i omliggende overflater ved overflatemåling

Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, dusjkabinett anbefales benyttet ytterligere for å hindre

fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Bedre ventilering av bad/kjelleretasje anbefales.



Våtrom: Kjeller - Vaskerom - Oppsummering  
Rommet (overflater) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.  
Betonggulv, yttervegg i betong element, lettvegg kledd med trepaneler, oppmalt.  
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler.  
Mekanisk ventilering, ok.  
Ca 55 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist.  
Ca 90 mm sokkel ved dør.  
Merknader:  
-Overflater mangler membran tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.  
-Stedvis avskalling i maling, hovedsakelig gulv omliggende sluk.  
-Registrert svinnriss på gulv, påregnelig normalt.  
-Hulltaking er vurdert ikke nødvendig grunnet synlig røropplegg og manglende membran.  
Det var heller ikke tilgang for hulltaking fra tilstøtende rom. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i panel.

Anbefalte tiltak  
Våtrom anbefales å oppgraderes til å tilfredsstillende dagens krav til tetthet.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand,

funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

Egen oppstillingsplass til bil.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

562400

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

#### **Oppvarming**

Vedovn i stue. Ellers elektrisk.

#### **Energikarakter**

F

#### **Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 850 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 11 824

#### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Beløpet er fordelt på to terminer.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 888 582

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 376 611

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» samt innmeldingsavgift til Obos

på kr 500,-, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer blant annet drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar, forsikringer m.m.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2648

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 155 000

#### **Fellesgjeld pr. dato**

01.09.2024

#### **Andel fellesformue**

Kr 6 261

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023



## Borettslaget

### Borettslagsnavn

Kuberget Borettslag

### Organisasjonsnummer

932163640

### Andelsnummer

45

### Om borettslaget

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 562400.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar

deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

- Kjøper og selger må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned
- Ved eierskifter sendes eierskiftemelding og protokoll til forkjop@obos.no
- Kommunale avgifter - individuelle fakturaer på faktisk forbruk til den enkelte, vil bli sendt via OBOS i mars og september.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBBK01-98207701106  
Restsaldo: kr 5 255 995,-  
Restløpetid: 13 år og 7 mnd  
Terminer pr år: 12  
Type rente: flytende  
Rente: 6,10%

### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er XX måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

### Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

### Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil

kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBOS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 257 i Time kommune. Andelsnr. 45 i Kuberget Borettslag med orgnr. 932163640

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1121/23/257:

01.10.1982 - Dokumentnr: 8190 - Bestemmelse om gjerde

08.03.1982 - Dokumentnr: 1937 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:  
Knr:1121 Gnr:23 Bnr:2



07.06.1982 - Dokumentnr: 4367 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1121 Gnr:23 Bnr:258

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 21.06.1983. Se vedlagt innflytningsløyve i prospektet for anmerkede forhold forutsatt for brukstillatelsen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.06.1983.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Reguleringsplan: Plan 0069.02 felt 1.5 A, Lye, Tomtedelingsplan m/17 bustader.  
Formål: Bustad og friområde.  
Vedtaksdato: 28.06.1984

Kommuneplan: Time kommune - Trygg og framtidsetta.  
Periode: 2018 - 2030

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av

overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.



Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 850 000 Prisantydning

---

155 000 Andel av fellesgjeld

---

3 005 000 Pris inkl. fellesgjeld

---

#### Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

7 981 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

---

9 221 Omkostninger totalt

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 014 221 Totalpris. inkl. omkostninger

3 021 421 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 024 221 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i

offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 221

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, markeds pakke og oppgjørshonorar på totalt kr 33 700,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Kjersti Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

kjersti.birkeland@aktiv.no

Tlf: 977 75 784

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5

4340 Bryne

Tlf: 517 78 000

#### **Salgsoppgavedato**

27.09.2024



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240314	
Selger 1 navn	
Robert Petersen	
Gateadresse	
Fjellsvingen 28	
Poststed	Postnr
LYE	4347
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Nei  Ja

Document reference: 1403240314

Document reference: 1403240314



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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1403240314

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403240314



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Petersen	41ce0455061641921031bdc 94617027ea9a6a666	11.09.2024 20:04:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240314

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

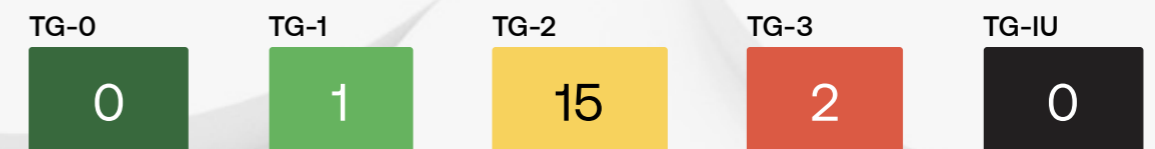
# Fjellsvingen 28 4347 LYE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig  
 Byggeår: 1983  
 BRA: 140 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 133 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Supertakst AS 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/23287>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG3

##### Våtrom: Kjeller - Bad

###### Oppsummering

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Overflater og utstyr fremstår i god stand. Bad fra byggeåret, opplyst oppgradert i vegg overflater og deler av utstyr i forbindelse med lekkasje i senere tid, ukjent årstall. Belegg på gulv og våtroms plater på vegg. Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning og toalett. Mekanisk avtrekk, ok. Panelovn. Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved dør. Målt fall til gulv er mindre enn referansenivået, ingen behov for tiltak. Sluk under dusjkabinett er ikke besikket. 97 mm dørterskel, synlig 80 mm oppbrett av belegg.

###### Merknader:

- Lav oppbrett av belegg rundt rør oppstikk i gulv. (10mm)
- Løs festet dusj opphengt.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Nærmer kontroll/utbedring av pakning/flottør.
- Ikke tilstrekkelig tetting/mansjett omliggende avløpsrør under servant.
- Stedvis misfarging i belegg på gulv.
- Fronter behøver justering.
- Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsoner på bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
- Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone og det er påvist fuktverdier over anbefales nivå, fare for skader.
- Registrerte målinger kan trolig tilbakeføres til kondensering, anbefaler bedre ventilering.
- Det ble ikke registrert fukt i omliggende overflater ved overflatemåling

###### Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, dusjkabinett anbefales benyttet ytterligere for å hindre fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Bedre ventilering av bad/kjelleretasje anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

##### Våtrom: Kjeller - Vaskerom

###### Oppsummering

Rommet (overflater) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Betonggulv, yttervegg i betong element, lettvegg kledd med trepaneler, oppmalt. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler. Mekanisk ventilering, ok. Ca 55 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist. Ca 90 mm sokkel ved dør.

###### Merknader:

- Overflater mangler membran tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
- Stedvis avskalling i maling, hovedsakelig gulv omliggende sluk.
- Registrert svinnriss på gulv, påregnelig normalt.
- Hulltaking er vurdert ikke nødvendig grunnet synlig røropplegg og manglende membran.
- Det var heller ikke tilgang for hulltaking fra tilstøtende rom. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i panel.

###### Anbefalte tiltak

Våtrom anbefales å oppgraderes til å tilfredsstillende dagens krav til tetthet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Bygningsdeler med TG2

##### Rom under terreng

###### Oppsummering

Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking på soverom i leilighet måles det et fuktinnhold som er over fargrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende gulv og vegg. Påførende vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Rommene er ventilert med ventilator i vindu samt klaffventiler på yttervegg, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

###### Anbefalte tiltak

Fjerne diffusjonsplast ved oppgradering. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette mekanisk ventilering. Kontroll/utbedring av fuktsikring, samt opprette fall fra grunnmur.

##### Balkong, terrasse, platting

###### Oppsummering

Normal slitasje i overflater terrassebord, noe nedbrytning og tørkesprekker. Noe retningsavvik terrasse. Stedvis noe slitt/malings avskalling på rekkverk. Stedvis korrosjon i innfestning terrasse. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget. Sig i kubbemur i terreng, ingen umiddelbar behov for tiltak.Tg:3. Estimert reparasjonskostnad: 10-50 000,- Sig/retningsavvik betongheller ved utv. bod. ingen umiddelbar behov for tiltak.

###### Anbefalte tiltak

Rengjøring/overflatebehandling må påregnes. Utbedring av kubbemur og platting av betongheller.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vinduer og dører fra 2019, hovedsakelig i normal stand iht. alder.  
Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
  - Stedvis iring i beslag/hengsler, enkelte vinduer har behov for mindre justering.
  - Skader på overflate ytterdør i underetasje, funksjon ivaretatt. Anbefales skiftet.
- Estimert reparasjonskostnad: 10 -15 000,-
- Overflate skade i vindu på mindre soverom i underetasje.
  - Ytterdør entre henger og tar i karm, pakninger ikke tilstrekkelig klemt. Dette vil føre til luft lekkasje og kondensering.
  - Balkong dør henger og er dårlig å få i lås.
  - Lysgrav er ikke sikret med rist, eller rekkverk.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.  
Justeringer/smøring av beslag/vindu anbefales.  
Ytterdør underetasje anbefales skiftet.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Luft skuffer er stedvis klemt, dette god utluftning av loft konstruksjon, og kondens kan oppstå.  
Ventilasjons aggregat/røropplegg på loft er ikke tilstrekkelig isolert, kondensering kan oppstå ved bruksendring.  
Vannmerke i sutak omliggende pipe, ingen utslag på fukt, antatt av eldre karakter. Pipebeslag over tak montert i senere tid.

### Anbefalte tiltak

Åpne opp klemte lufteskuffer.  
Isolere aggregat/uisolert rør på kaldt loft.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på takutstikk. Anbefaler bedre ventilering i takutstikk.

### Anbefalte tiltak

Opprette bedre ventilering i panelt takutstikk.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.  
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Overflater generelt

Stedvis noe brukslitasje, svellinger og spenninger i overflater toppdekke.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på toppdekker av en viss alder.

-Skadet vegg overflater ved entre underetasje. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad: 10 -20 000,-

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Isolere betongdekke.

Utbedre skadet vegg overflater i entre underetasje.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

### Anbefalte tiltak

Montere brannstein i sotluke.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.  
Stedvis noe brukslitasje i overflater, fronter oppmalt.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

-Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

## Toalettrom

### Oppsummering

Ikke tilfredstillende avtrekk ved enkel test, kondensering vil kunne oppstå.

Stedvis krakelering i tapetserte overflate.

"treg" oppsamling av vann i sisternen.

Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.

### Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av ventilering.

Kontroll/utbedring av flottør/pakning.

## Trapp

### Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår, oppgradert med laminat i trinn i senere tid.

Stedvis noe spenninger i trinn, avskalling på hånløper.

Enkelte hånløper må etterstrammes.

Rekkverk målt til 89 cm, krav er 90 cm.

Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Åpninger i rekkverket er over 2 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.



#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og rekkverks spiler.  
Etterstramme håndløper.

## Avløpsrør

#### Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.  
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

#### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## Vannledninger

#### Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

#### Merknader:

- Stedvis iring på kobberrør.
- Stoppekran er ikke merket.

Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.  
Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

#### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.  
Merke stoppekran.

## Elektrisk

#### Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, noe oppgradert i senere tid.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

#### Merknad:

-Kurs fortegnelse er håndskrevet på papir. Anbefaler at dette maskinskrives og lamineres.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

#### Anbefalte tiltak

Boligen har hovedsakelig ett eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

#### Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

#### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

## Ventilasjon

#### Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, wc og kjøkken, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Bolig for øvrig er ventilert via vegg ventiler, vindus ventiler og lukke vinduer.

Mangelfull avtrekk på wc på befaringsdagen.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

#### Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget bør vurderes skiftes grunnet alder.

Rengjøre kanaler.

Tilluftspalte ved alle dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## 4. Informasjon om oppdraget



Befaringsdato <b>19.9.2024</b>	Rapportdato <b>26.9.2024</b>
-----------------------------------	---------------------------------

### Hjemmelshavere

Navn: <b>Robert Petersen</b>	Tilstede ved inspeksjon: <b>Nei</b>
	Representant v/befaring: <b>Eiers representant: Hedavik Jespersen</b>

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: <b>Kåre Vatland</b>	Telefon: <b>902 97 450</b>		
Firma: <b>Duo Takst AS</b>	Epost: <b>KV@DUOTAKST.NO</b>		
Adresse: <b>Vesthagen 4, 4344 Bryne</b>			

#### Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: <b>Fjellsvingen 28, 4347 Lye</b>					
Kommunenr: <b>1121</b>	Gårdsnr: <b>23</b>	Bruksnr: <b>257</b>	Festenr:		
Seksjonsnr:	Andelsnr: <b>45</b>	Leilighetsnr:			
Byggeår: <b>1983 - lht. eiendomsverdi</b>					
Boligtype: <b>Vertikaldelt tomannsbolig</b>					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig som er oppført med grunnmur i betongelement. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler. Trebjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med betongtaststein. Takrenner/nedløp i plast. Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruks og aldringslitasje.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggtknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Del av tomannsbolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	66	66	0	0	23
1. etasje	74	67	7	0	7
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>140</b>	<b>133</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	66	59	7	Gang, bi-inngang, 2 soverom, bad og vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod og matbod. - BRA-i (internt bruksareal)
1. etasje	67	67	0	Vindfang, wc, stue/spisestue/gang, soverom og kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>133</b>	<b>126</b>	<b>7</b>		



## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierede tykkelser på utforete vegger), samt manglende plantegninger.

Balkong - 7 m<sup>2</sup> - TBA

Terrasse - 23 m<sup>2</sup> - TBA

Utvendig bod - 5 m<sup>2</sup>. - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad:

-Skade på ringmur/yttervegg, antatt som følge av påkjørsel.

-Skadet ytterdør.

-Ulyd i lysarmatur.

-Mye oppbevar, begrenset tilkomst.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-2</b>
Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking på soverom i leilighet måles det et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende gulv og vegg. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.  Rommene er ventilert med ventilert vindu samt klaffventiler på yttervegg, som var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Fjerne diffusjonsplast ved oppgradering. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Opprette mekanisk ventilering. Kontroll/utbedring av fuktsikring, samt opprette fall fra grunnmur.	

### 6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Trapp ved entre oppført i 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	<b>TG-2</b>
<p>Normal slitasje i overflater terrassebord, noe nedbrytning og tørkesprekker.          Noe retningsavvik terrasse.          Stedvis noe slitt/malings avskalling på rekkverk.          Stedvis korrodering i innfestning terrasse.          Påregnelig med noe nedbrytning i treverk som står i og nære terrenget.          Sig i kubbemur i terreng, ingen umiddelbar behov for tiltak.Tg:3.          Estimert reparasjonskostnad: 10-50 000,-          Sig/retningsavvik betongheller ved utv. bod. ingen umiddelbar behov for tiltak.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Rengjøring/overflatebehandling må påregnes.          Utbedring av kubbemur og plattning av betongheller.</p>	

## 6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører opplyst skiftet i 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vinduer og dører fra 2019, hovedsakelig i normal stand iht. alder.          Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.</p>	
<p>Merknader:          - Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.          - Stedvis iring i beslag/hengsler, enkelte vinduer har behov for mindre justering.          - Skader på overflate ytterdør i underetasje, funksjon ivaretatt. Anbefales skiftet.          Estimert reparasjonskostnad: 10 -15 000,-          - Overflate skade i vindu på mindre soverom i underetasje.          - Ytterdør entre henger og tar i karm, pakninger ikke tilstrekkelig klemt. Dette vil føre til luft lekkasje og kondensering.          - Balkong dør henger og er dårlig å få i lås.          - Lysgrav er ikke sikret med rist, eller rekkverk.</p>	
<p>Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.          Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.          Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p>	
<p>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.          Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.</p>	
<p>Det ble ikke registrert flere punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes.          Justeringer/smøring av beslag/vindu anbefales.          Ytterdør underetasje anbefales skiftet.</p>	

## 6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>Luft skuffer er stedvis klemt, dette god utluftning av loft konstruksjon, og kondens kan oppstå.          Ventilasjons aggregat/rørapplegg på loft er ikke tilstrekkelig isolert, kondensering kan oppstå ved bruksendring.          Vannmerke i sutak omliggende pipe, ingen utslag på fukt, antatt av eldre karakter. Pipebeslag over tak montert i senere tid.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Åpne opp klemte lufteskuffer.          Isolere aggregat/uisolert rør på kaldt loft.</p>	



## 6.5 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på takutstikk. Anbefaler bedre ventilering i takutstikk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Opprette bedre ventilering i panelt takutstikk.	

## 6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Underetasje	Ved enkel nivellerings med laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv i gang. Ved enkel nivellerings med laser ble det registrert et avvik på ca 8 mm på total planhet gulv på større soverom.
1. etasje	Ved enkel nivellerings med laser ble det registrert et avvik på ca 6 mm på total planhet gulv på soverom. Ved enkel nivellerings med laser ble det registrert et avvik på ca 6 mm på total planhet gulv på kjøkken.
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Overflater generelt Stedvis noe brukslitasje, svellinger og spenninger i overflater toppdekke. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på toppdekker av en viss alder. -Skadet vegg overflater ved entre underetasje. Tg:3. Estimert reparasjonskostnad: 10 -20 000,-	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.  
Isolere betongdekke.  
Utbedre skadet vegg overflater i entre underetasje.

## 6.7 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Pipe beslag over tak opplyst montert i 2019.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Montere brannstein i sotluke.	

## 6.8 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stedvis noe brukslitasje i overflater, fronter oppmalt.	
Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. -Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

## 6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat fra 2021. Ukjent alder på røykvarslere.	

## 6.10 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Ikke tilfredstillende avtrekk ved enkel test, kondensering vil kunne oppstå. Stedvis krakelering i tapetserte overflate. "treg" oppsamling av vann i sisternen. Ellers ingen spesielle merknader utover normal slitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nærmere kontroll/utbedring av ventilering. Kontroll/utbedring av flottør/pakning.	

## 6.11 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår, oppgradert med laminat i trinn i senere tid. Stedvis noe spenninger i trinn, avskalling på håndløper. Enkelte håndløper må etterstrammes. Rekkverk målt til 89 cm, krav er 90 cm. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Åpninger i rekkverket er over 2 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn og rekkverks spiler. Etterstramme håndløper.	

## 6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ekspansjonskar montert i 2019.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør hovedsakelig fra byggeåret. Merknader: - Stedvis iring på kobberrør. - Stoppekran er ikke merket.	
Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Merke stoppekran.	

## 6.14 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektriske anlegget med varierende alder, noe oppgradert i senere tid. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Merknad: -Kurs fortegnelse er håndskrevet på papir. Anbefaler at dette maskinskrives og lamineres.	
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.	
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. EI-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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har hovedsakelig ett eldre el anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

## 6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent, antatt 90 tallet.	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.	
Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.	

## 6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, wc og kjøkken, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Bilig for øvrig er ventilert via vegg ventiler, vindus ventiler og lukke vinduer. Mangelfull avtrekk på wc på befaringsdagen. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget bør vurderes skiftes grunnet alder.  
Rengjøre kanaler.  
Tilluftspalte ved alle dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## 6.17 Våtrom: Kjeller - Bad

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Ja

### Oppsummering av våtrom

**TG-3**

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.  
Overflater og utstyr fremstår i god stand.  
Bad fra byggeåret, opplyst oppgradert i vegg overflater og deler av utstyr i forbindelse med lekkasje i senere tid, ukjent årstall.  
Belegg på gulv og våtoms plater på vegg.  
Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning og toalett.  
Mekanisk avtrekk, ok.  
Panelovn.  
Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved dør. Målt fall til gulv er mindre enn referansenivået, ingen behov for tiltak.  
Sluk under dusjkabinett er ikke besiktet.  
97 mm dørterskel, synlig 80 mm oppbrett av belegg.

#### Merknader:

- Lav oppbrett av belegg rundt rør oppstikk i gulv. (10mm)
- Løs festet dusj opphengt.
- "Treg" oppsamling av vann i sisternen. Nærmer kontroll/utbedring av pakning/flottor.
- Ikke tilstrekkelig tetting/mansjett omliggende avløpsrør under servant.
- Stedvis misfarging i belegg på gulv.
- Fronter behøver justering.
- Det er utført søk med fuktindikator i og omkring tilgjengelig våtsone på bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
- Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone og det er påvist fuktverdier over anbefales nivå, fare for skader.
- Registrerte målinger kan trolig tilbakeføres til kondensering, anbefaler bedre ventilering.
- Det ble ikke registrert fukt i omliggende overflater ved overflatemåling

### Anbefalte tiltak

Våtrom fungerer med dagens tilstand, dusjkabinett anbefales benyttet ytterligere for å hindre fuktbelastning i påvente av en oppgradering.  
Bedre ventilering av bad/kjelleretasje anbefales.

### Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



## 6.18 Våtrom: Kjeller – Vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

### Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet (overflater) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.  
Betonggulv, yttervegg i betong element, lettvegg kledd med trepaneler, oppmalt.  
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler.  
Mekanisk ventilering, ok.  
Ca 55 mm fall fra gulv ved dør gang til topp slukrist.  
Ca 90 mm sokkel ved dør.

#### Merknader:

- Overflater mangler membran tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.
- Stedvis avskalling i maling, hovedsakelig gulv omliggende sluk.
- Registrert svinnriss på gulv, påregnelig normalt.
- Hulltaking er vurdert ikke nødvendig grunnet synlig røropplegg og manglende membran.

Det var heller ikke tilgang for hulltaking fra tilstøtende rom. Ingen registrert fukt ved overflatemåling i panel.

#### Anbefalte tiltak

Våtrom anbefales å oppgraderes til å tilfredsstillende dagens krav til tetthet.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.19 Øvrig: Utvendig

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslaget ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.  
Generelle merknader:

-Drenering/fuktsikring.

Antatt normal slitasje drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren.

Terrenget på oppsiden av boligen er stedvis relativt flatt, noe motfall på mur mot øst.Tg:3.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Kontroll/oppspyling av drenc anbefales.

Avdekke grunnmursplast eventuelt montere klemlist.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur av betongelement, antatt oppført på fjell.

Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Manglende fuge mellom element mot øst, dette kan føre til fuktinnslag, anbefales utbedret.

#### Utvendig kledning

- Utvendig kledning opplyst skiftet 2019.

- Registrert nedbrytning og malingsavskalling i deler av kledning på sør/øst. Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig justert.

- Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på takutstikk. Anbefaler bedre ventilering i takutstikk.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

#### Taktekking

Taket er tekket med takstein, antatt fra byggeåret.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Takrenner og nedløp i aluminium, ingen spesielle merknader utover iring.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Taknedløp utvendig bod er avsluttet over terrenget, dette gir økt fuktbelastning på mur/terrenget.

#### Støttemur

Sig/ retningsavvik og manglende rekkverk på støttemur mot vei.Tg:3.

Balkonger og terrasser, murer som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

## 6.20 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse.  
Normal slitasje i overflater og låskasser, dørblad og låskasser oppgradert i senere tid, stedvis noe bruksmerker.

#### Merknader:

- Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Enkelte dører henger og tar i karm/terskel.
- Dør til kjøkken ikke montert på befaringsdagen.

### 6.21 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.22 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.23 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.25 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.26 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.27 Takteking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.29 Vannbåren varme

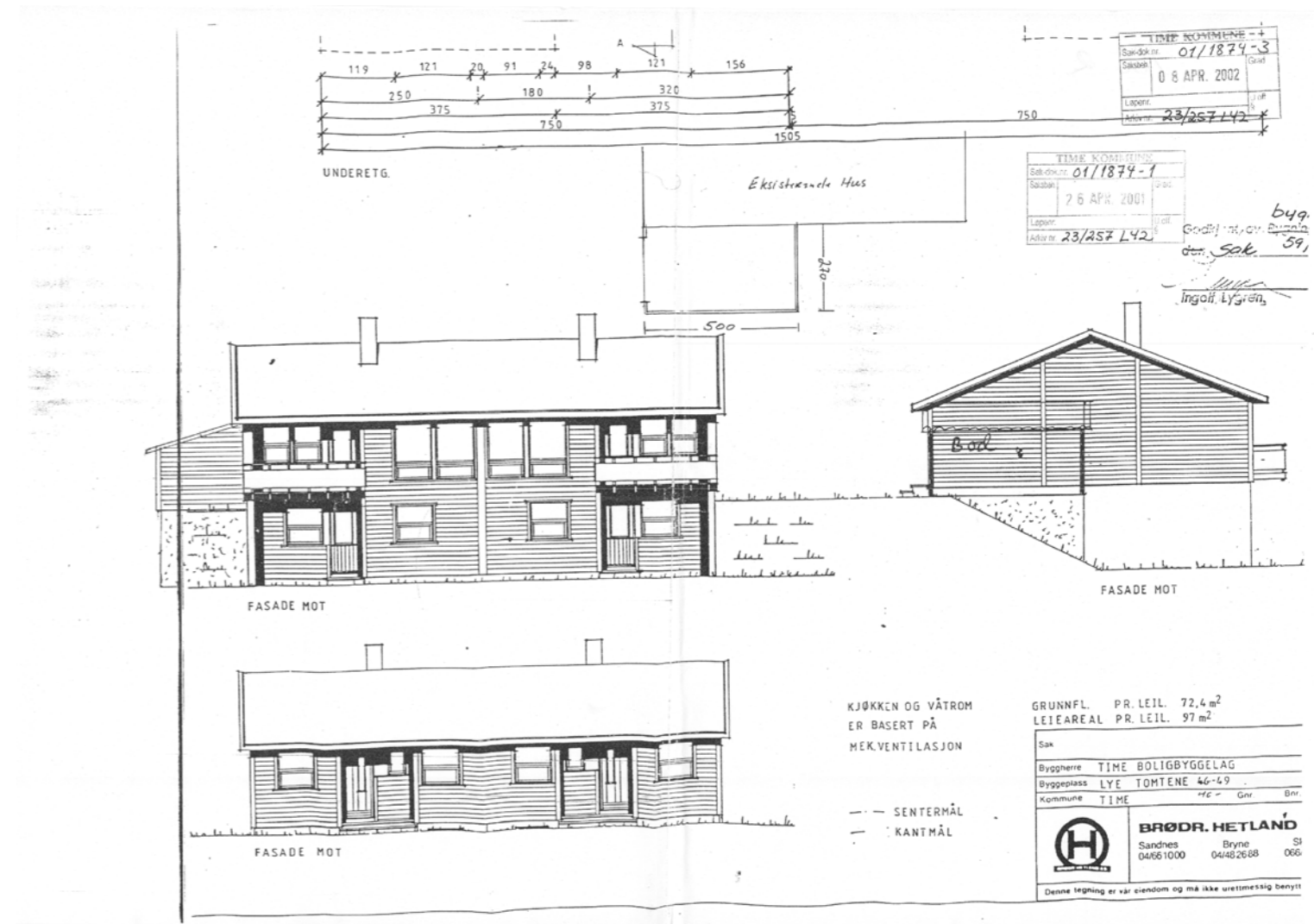
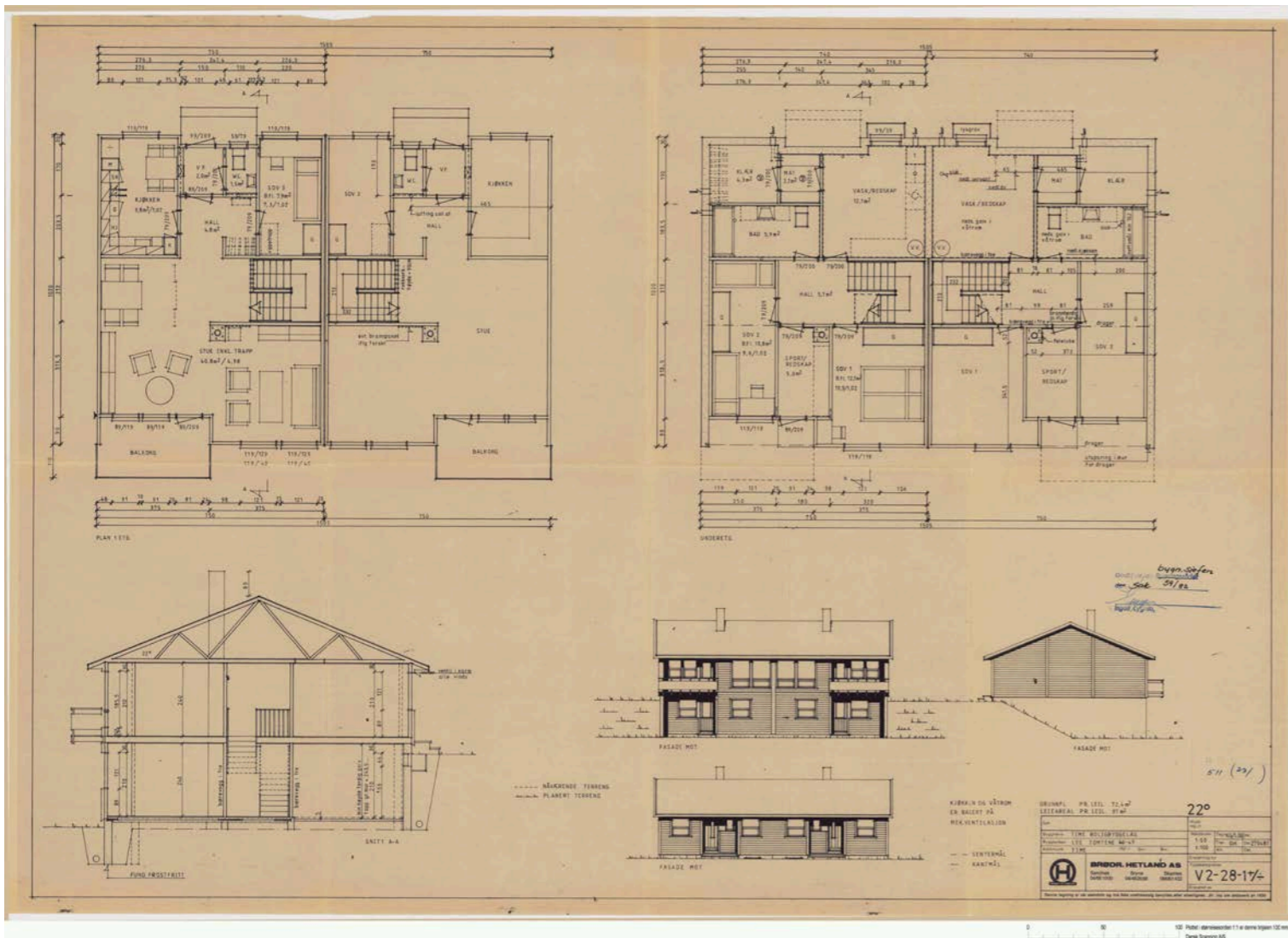
Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant





TIME BYGNINGSRÅD.

Kuberget Borettslag  
v/advokat Pedersen  
Storgata 6

4340 BRYNE

Innflyttingsløyve, Jfr. § 99 i bygningslova.

1983  
I høve synfaring den 29/4, 4/5, 11/5, 20/5 gjev ein med dette løyve til innflytting i nybygget Dykkar på gnr. 23 bnr. 257

Før ein kan gje ferdigattest, må følgjande arbeid som står att utførast:

Innflyttingsløyva gjeld for tomtene 42,43,45,46,47,48 og 49, Lyefjell l.5.A.

Generelle feil/mangler som gjekk igjen i samtlege husvære:

Underetasje.

- Ventillasjon i mat, klede, reiskaps/sport- bod.
- Ventillasjon bad (ventilar ikkje sett inn).

Loft.

- Villavent med luftkanalar må isolerast betre.
- Kloakkrøyr må isolerast og førast over tak.
- Pappskuffe til lufting ved takfot er nedfelt i brannveggen mellom husværa. Brannveggen må snarast tettast.

Utvendig.

- Utvendig trapp med rekkverk mangler. Mellombels trapp med rekkverk må snarast setjast opp.
- Planering og brukbar veg inn til husa står igjen.
- Kjellarveggelementa må understøttast mellom opplags punkt.
- Platon må festast i samsvar med bruksrettleiing (viser til skriv datert 05.05.83).
- Takvassrøyra må koplast.
- Utføringa med bly rundt pipa ser ikkje tilfredstillande ut. Den burde vore utført slik NBl, blad nr. A554, 106 viser.
- Fluenett i gesims (takfor) mangler. Viser til byggjeforskriftenes kap. 47.18.
- Lefting i gesoms (takfot) er mangelfull. Viser til byggjeforskriftenes kap. 47.13, (veiledning).

Spesielle feil/mangler på tomt nr. 42.43.45.46.47.48 og 49.

- 42.- Vindaug i sport/reiskapsbod mangler. Ein utvendig kumme må tildekkast snarast.

Bryne, den 21 / 6 1983 .

For brann- og feiarvesenet

Svenn Iversen  
Svenn Iversen

Bryne, den 21 / 6 -1983 :

For bygningssjefen

Rune Henriksen  
Rune Henriksen

-bygningssjefen-

- 2 -

Spesielle feil/mangler - framhald -

- 43. - Rekkverk rundt innvendig trapp mangler. Må snarast setjast opp.
- 45. - Rekkverk rundt- og i innvendig trapp mangler. Må snarast setjast opp.
- 46. - WC mangler.
- 47. -
- 48. - Må dyttast og pussast rundt vindaug i kjellaren.
- 49. - Må dyttast og pussast rundt vindaug i kjellaren.

Attverande arbeid må vera ferdig utført innan 6 mnd. frå dato. Ansvarshavande skal då syta for at bygningskontrollen vert varsla. Ferdigattest vil så verta gjeven.

Fullstendig byggjemelding er kommen inn: 11.06.81

















































Husnummerskilt kan hentast på teknisk etat.

Gjenpart til ansvarshavande: Brødr. Hetland AS  
v/Trygve Hetland

4340 BRYNE





Tegnforklaring		
<p>Matrikelnummer</p> <p> Hekk</p> <p> Flaggstang</p> <p> Teiggrense nøyaktighet (14 - 30 cm)</p> <p> Frittstående mur</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Vegbom</p> <p> Sti</p> <p> Takoverbygg</p> <p> Garasje og uthus</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Veg</p> <p> Elv</p> <p> Lekeplass</p> <p> Dyrka mark</p>	<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p> Gatelys (belysningspunkt)</p> <p> Teiggrensepunkt</p> <p> Steingjerde</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Trapp</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Annen næring</p> <p> Gang- og sykkelveg på bru</p> <p> Bru</p> <p> Forsenkningskurve</p> <p> Sport- og idrettsplass</p> <p> Skog</p>	<p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Mast</p> <p> Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)</p> <p> Gjerde</p> <p> Skjerm</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Vegdekkekant på bru</p> <p> Byggetiltak</p> <p> Bolig</p> <p> Eiendom</p> <p> Veg på bru</p> <p> Elvekant</p> <p> Høydekurve</p> <p> Bebygd område</p> <p> Annet</p>

# Vedtekter

for **Kuberget** borettslag, org nr. **932 163 640**

tilknyttet  
**Jæren boligbyggelag AL**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. juli 1982, sist endret den 18. mars 2004.  
Endret 25.04.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Kuberget borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Time kommune og har forretningskontor i Time kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Jæren boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Det er ikke inngått andre avtaler om rett til å eie en viss prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsberettigede

1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andels-eierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseie-re med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører fle-re. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhand-let i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hver-dager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og var-selet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter be-stemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

1) Vedtektsendringen gjelder fra og med dagen etter generalforsamlingens vedtak om å endre vedtektene. Endringen trer i kraft fra og med den 22.04.2013.

## 4. Boret og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.



(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukernes forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(3) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(4) Andelseier står selv ansvarlig for drift og vedlikehold av utendørs bod. Hvis borettslaget skal utføre vedlikeholdsarbeid på bygninger eller fellesareal som kommer i konflikt med bod må andelseier selv stå for kostnadene med nedmontering og remontering.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert og vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4682  
Kuberget Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Kubergget Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4682>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Analoge stemmer

Analoge stemmesedler kan leveres til styreleder Kristian Svanes i lukket konvolutt innen stemmefristen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Kubergget Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Det foreslås Maarja Risa fra OBOS som møteleder

### Forslag til vedtak

Maarja Risa er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Det foreslås å velge Pål Skjold Aune og Veronika Wold som protokollvitner.

### Forslag til vedtak

Pål Skjold Aune og Veronika Wold er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4682 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20 000

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjarne Roar Alvær
  - Renate Henriksen
- 

Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kristian Svanes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Markus Zeeh
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kristian M. Svanes	Fjellsvingen 23
Styremedlem	Siv Skjold Aune	Fjellsvingen 31
Styremedlem	Elise Bore	Fjellsvingen 29
Styremedlem	Markus Zeeh	Fjellsvingen 45
Varamedlem	Bjarne Roar Alvær	Fjellsvingen 33
Varamedlem	Renate Henriksen	Fjellsvingen 34

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Kristian M. Svanes		Fjellsvingen 23
Varadelegert		
Elise Bore		Fjellsvingen 29

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](mailto:Vibbo.no) eller på e-post [kuberget@styreromet.no](mailto:kuberget@styreromet.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Kuberget Borettslag

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter. Kuberget Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932163640, og ligger i TIME kommune

Gårds- og bruksnummer:  
23 257

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Kuberget Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### Styrets arbeid

Styret har i løpet av året hatt jevnlig møter ca pr andre måned.

Styret har behandlet et par forsikringssaker og et par ulike saker i løpet av året. Alle møtereferat ligger digitalt.

Den store saken som styret ikke har kommet til noen konklusjon på enda er hva vi skal gjøre angående lading i borettslaget.

Det kom et forslag om å legge strøm til garasjene, noe som var estimert til rundt 70 000,-. Dette ble i utgangspunktet stemt ned, da det kun var 5 som har garasjer og pr. Dags dato kun 2 som kunne tenke seg å lade i garasjen.

Et andre forslag har vært å lage felles lading ved gjesteparkeringen borte ved lekeplassen. Vi opplever at det sjelden er våre gjester som opptar denne parkeringen, men vi mister i så fall gjesteparkering. Vi hentet inn et pristilbud hvor det var projektert med 6 ladere, hvor 3 av dem ville vært låst til innbyggere i borettslaget og 3 vært åpne for alle. Prisen for å lade ville vært høyere enn ved å lade hjemme i veggen, men det hadde vært et tilbud som favnet alle i borettslaget. Prisen for borettslaget hadde vært i underkant av 2500,- i måneden. Styret har ikke landet på noen av modellene og er åpne for innspill fra alle i borettslaget



### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

#### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt på drift og vedlikehold..

#### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### Kommunale avgifter i TIME kommune

Det er tatt høyde for en økning på 4,8%

#### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kuberget Borettslag.

#### Lån

Kuberget Borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er blitt justert med ca 6%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

#### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.02.24

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kuberges Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kuberges Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2023.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 30. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**KUBERGET BORETTSLAG**  
ORG.NR. 932 163 640, KUNDENR. 4682

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>258 328</b>	<b>423 677</b>	<b>258 328</b>	<b>143 407</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		134 366	123 754	47 507	-71 712
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-248 211	-288 926	-270 000	-246 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 075	-177	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-114 920</b>	<b>-165 349</b>	<b>-222 493</b>	<b>-317 712</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>143 407</b>	<b>258 328</b>	<b>35 835</b>	<b>-174 305</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	191 175	259 699
Kortsiktig gjeld	-47 768	-1 371
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>143 407</b>	<b>258 328</b>

**KUBERGET BORETTSLAG**  
ORG.NR. 932 163 640, KUNDENR. 4682

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	950 508	1 108 908	951 000	1 081 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>950 508</b>	<b>1 108 908</b>	<b>951 000</b>	<b>1 081 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 115	-2 115	-2 820
Styreonorar	4	-20 000	-15 000	-15 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-7 750	-7 375	-5 900	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 485	-96 620	-102 900	-106 600
Konsulentonorar	6	-8 425	-7 400	-7 000	-9 000
Kontingenter		-6 600	-6 600	-6 600	-6 600
Drift og vedlikehold	7	-135 940	-53 809	-299 000	-412 500
Forsikringer		-228 975	-210 394	-228 978	-252 000
Kommunale avgifter		0	-393 739	0	0
Andre driftskostnader	8	-13 194	-14 497	-4 000	-4 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-524 188</b>	<b>-807 549</b>	<b>-671 493</b>	<b>-822 020</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>426 320</b>	<b>301 359</b>	<b>279 507</b>	<b>258 980</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	1 410	1 378	0	0
Finanskostnader	10	-293 364	-178 983	-232 000	-330 692
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-291 954</b>	<b>-177 605</b>	<b>-232 000</b>	<b>-330 692</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>134 366</b>	<b>123 754</b>	<b>47 507</b>	<b>-71 712</b>

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	134 366	123 754
--------------------------	---------	---------





**KUBERGET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 932 163 640, KUNDENR. 4682**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	14 380 463	14 380 463
Tomt		238 000	238 000
Miljøbankkonto, øremerket		50 783	35 556
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 669 246</b>	<b>14 654 019</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 966	0
Driftskonto OBOS-banken		185 281	144 641
Sparekonto OBOS-banken		104	114 090
Innestående i andre banker		-176	967
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>191 175</b>	<b>259 699</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 860 421</b>	<b>14 913 718</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 33 * 100		3 300	3 300
Opptjent egenkapital		2 619 766	2 485 401
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 623 066</b>	<b>2 488 701</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	5 437 556	5 685 767
Borettsinnskudd	13	6 702 500	6 702 500
Avsetning bomiljøtiltak		49 531	35 379
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 189 587</b>	<b>12 423 646</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		28 459	1 371
Påløpte avdrag		19 309	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>47 768</b>	<b>1 371</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 860 421</b>	<b>14 913 718</b>

Pantstillelse	14	13 702 500	13 702 500
Garantiansvar		0	0

Time, 19.03.2024  
Styret i Kubergget Borettslag

Kristian M. Svanes	Siv Skjold Aune	Elise Bore
--------------------	-----------------	------------

Markus Zeeh



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	950 508
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>950 508</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 425
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 425</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-133 382
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 907
Kostnader dugnader	-651
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-135 940</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 326
Verktøy og redskaper	-1 299
Driftsmateriell	-4 555
Andre fremmede tjenester	-1 105
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-280
Bank- og kortgebyr	-3 576
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-13 194</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	321
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 089
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 410</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-289 296
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-12
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 056
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-293 364</b>

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	14 380 463
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>14 380 463</b>

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.23/bnr.257

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

#### NOTE: 12

##### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018

-7 000 000

Nedbetalt tidligere

1 314 233

Nedbetalt i år

248 211

-5 437 556

##### SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

**-5 437 556**

#### NOTE: 13

##### BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 1983

-6 702 500

##### SUM BORETTSSINNSKUDD

**-6 702 500**

#### NOTE: 14

##### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 702 500
Pantelån	5 437 556
Påløpte avdrag	19 309
<b>TOTALT</b>	<b>12 159 365</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 380 463
Tomt	238 000
<b>TOTALT</b>	<b>14 618 463</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562400. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2018	Utvendig rehabilitering	
		Styret i Kuberget Borettslag vedtok 23.03.17 å starte en omfattende utvendig rehabilitering på alle 33 husstander.
		Byggelaget AS skal stå for arbeidet 2 snekkere og 2 lærlinger skal utføre arbeidet Ferdigstilles før jul 2017 Materialer, vinduer og dører blir kjøpt direkte av Neumann Bygg
		Hva skal renoveres/pusses opp: Vinduer og dører som er eldre enn 10 år All dårlig kledning, fortrinnsvis hele sider skal skiftes - Bygningsmassen som blir stående igjen skal ha et anslagsvis levespenn på minimum 10 år





		<p>Pipehatter skal monteres på alle resterende bygg</p> <p>Informasjonsflyt i byggeperioden  - Alle andelseiere skal få besøk av byggeleder og representant fra styret før renoveringen starter.  Det vil bli gått gjennom hva som skal gjøres, og når byggingen skal starte hos de enkelte andelseierne.  - Det blir mulighet for andelseiere å tilføre ekstra ting på listen over ting som skal gjøres (om noen f.eks vil bygge en ny altan, ha profilerte lister o.l)  Kostnaden for dette blir fakturert direkte til andelseieren.</p>
--	--	--

## REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.24

Selskapsnummer: 4682 Selskapsnavn: Kuberget Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Maarja Risa er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Pål Skjold Aune og Veronika Wold er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4** Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5** Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 20 000

For

Mot

**Sak 6** Valg av tillitsvalgte

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Bjarne Roar Alvær

Renate Henriksen

**Sak 7** Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Kristian Svanes

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Markus Zeeh



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## Protokoll til årsmøte 2024 for Kuberget Borettslag

Organisasjonsnummer: 932163640

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 09:00 til 31. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

#### Styrets innstilling

Det foreslås Maarja Risa fra OBOS som møteleder

##### Forslag til vedtak:

Maarja Risa er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

#### Styrets innstilling

Det foreslås ål Pål Skjold Aune og Veronika Wold som protokollvitner.

##### Forslag til vedtak:

Pål Skjold Aune og Veronika Wold er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

##### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

##### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000

##### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 20 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 6. Valg av tillitsvalgte

#### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjarne Roar Alvær (11 stemmer)

Renate Henriksen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjarne Roar Alvær

Renate Henriksen

### 7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristian Svanes (14 stemmer)





Følgende stilte til valg:

Kristian Svanes

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Markus Zeeh (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Markus Zeeh

Det nye styret har fått følgende sammensetning:

Rolle	Navn	Styreperiode
Styreleder	Kristian M. Svanes	2023 - 2025
Styremedlem	Siv Skjold Aune	2023 - 2025
Styremedlem	Elise Bore	2023 - 2025
Styremedlem	Markus Zeeh	2023 - 2025
Varamedlem	Bjarne Roar Alvær	2024 - 2025
Varamedlem	Renate Henriksen	2024 - 2025
Delegert OBOS generalforsamling	Kristian M. Svanes	2024 - 2025
Varadelegert OBOS generalforsamling	Markus Zeeh	2024 - 2025

Protokoll er signert av:

Møteleder: Maarja Risa /s/

Protokollvitne: Pål Skjold Aune /s/

Protokollvitne: Veronika Wold /s/



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 4682

Kuberget Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Kubergget Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

8. juli 2024 kl. 17:00, hos styreleder Kristian Myklebust Svanes i Fjellsvingen 23.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av nytt styremedlem for 2 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Kubergget Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Det foreslås Maarja Risa fra OBOS som møteleder

### Forslag til vedtak

Maarja Risa er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Maarja Risa fra OBOS som protokollfører. Protokollvitne(r) velges i ekstraordinær generalforsamling.

#### Forslag til vedtak

Styret foreslår Maarja Risa fra OBOS som protokollfører. Protokollvitne(r) velges i ekstraordinær generalforsamling.

---

Sak 4

#### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

#### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

#### Valg av nytt styremedlem for 2 år

Det er blitt avdekket uregelmessigheter i styret. Av den årsak foreslås det Eva Sandkleiva som nytt styremedlem.

#### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eva Sandkleiva
- 

#### Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.07.24

Selskapsnummer: 4682 Selskapsnavn: Kubergget Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

#### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



# Nabolagsprofil

Fjellsvingen 28 - Nabolaget Kvernfallvegen/Lye skule - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sentervegen Linje 50	2 min	0.2 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	10 min	6.1 km
Stavanger Sola	34 min	

## Skoler

Lye skule (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	6 min	0.5 km
Lye ungdomsskule (8-10 kl.) 129 elever, 6 klasser	6 min	0.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min	6.3 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	18 min	13.2 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



## Opplevd trygghet

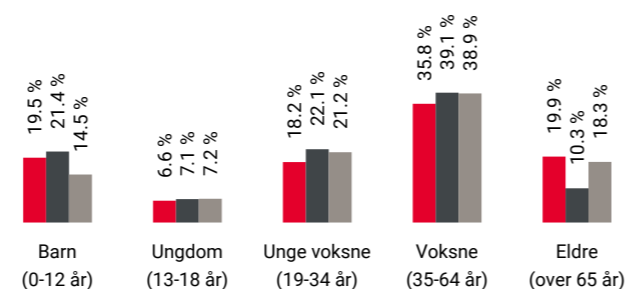
Veldig trygt 83/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvernfallvegen/Lye skule	909	364
Lyefjell	2 304	896
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lyefjell barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min	0.3 km
Sporvongane barnehage (1-5 år) 21 barn	6 min	0.5 km
Monsanut barnehage (0-5 år) 39 barn	18 min	1.4 km

## Dagligvare

Coop Extra Lye Post i butikk, PostNord	12 min	0.9 km
Kiwi Rosseland PostNord	8 min	5.2 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



## Trafikk

Lite trafikk 91/100



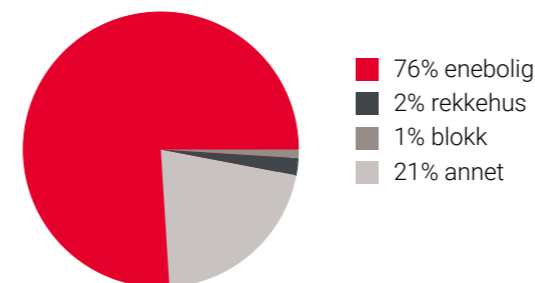
## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

Lyehallen Aktivitetshall	3 min	0.2 km
Lye idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	5 min	0.4 km
Club Athletic	9 min	
EVO Bryne	9 min	

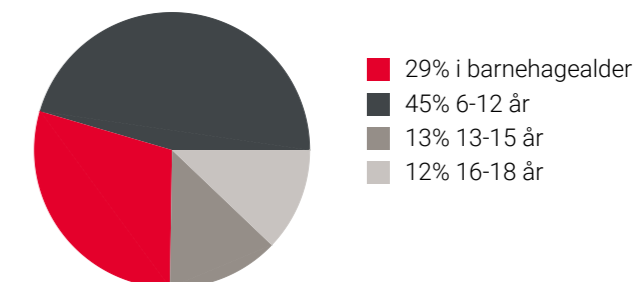
## Boligmasse



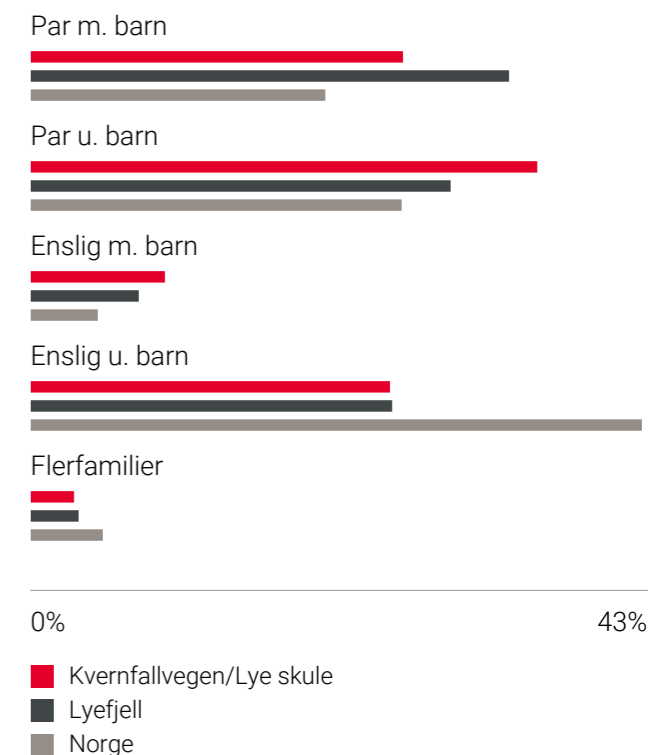
## Varer/Tjenester

Blå på Bryne	10 min
Apotek 1 Viben	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



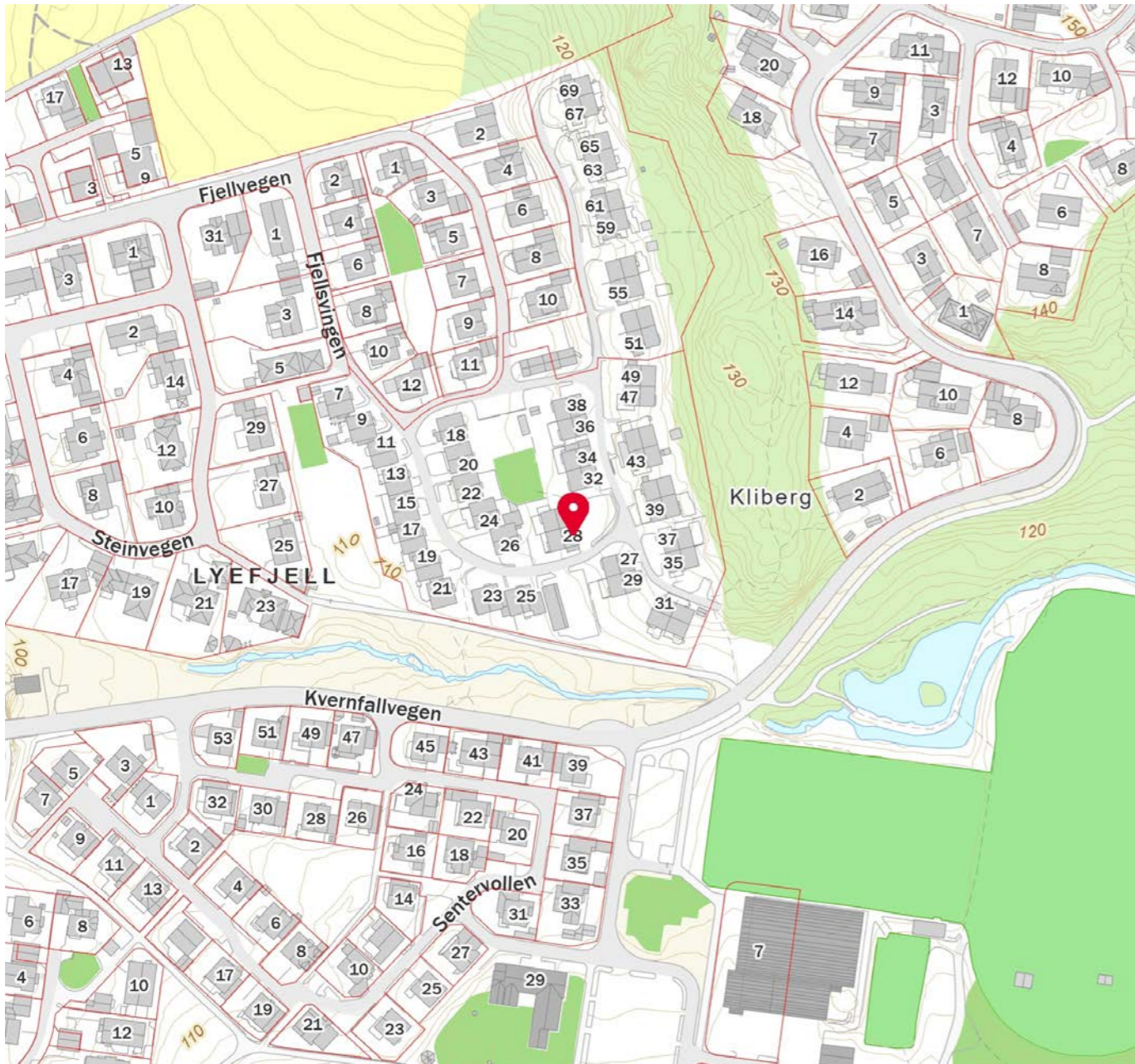
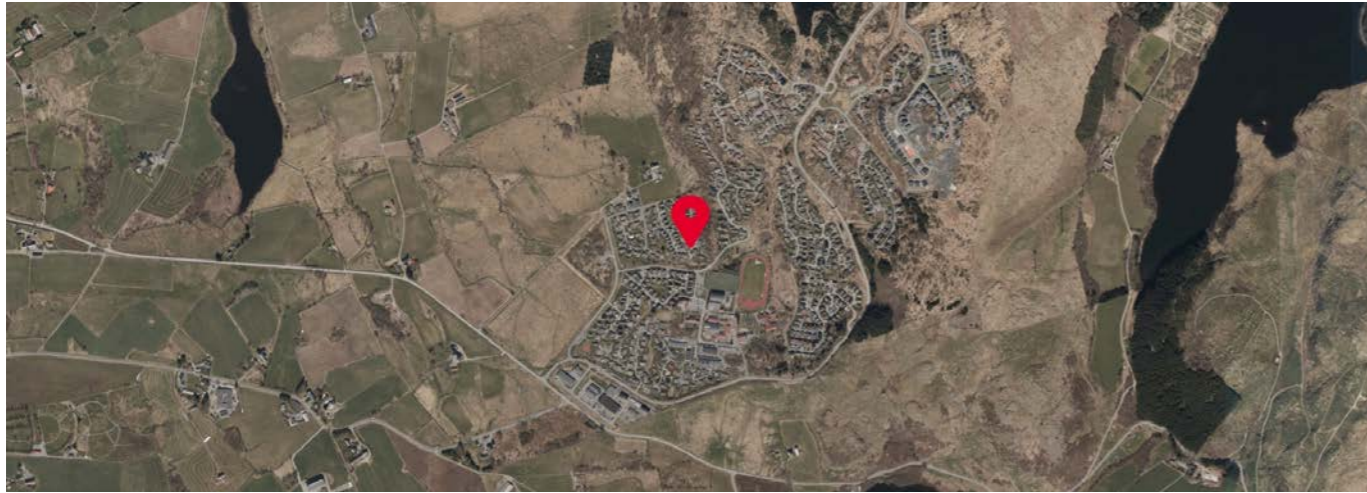
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Fjellsvingen 28  
4347 LYE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Jæren  
**Saksbehandler:** Kjersti Birkeland

**Telefon:** 977 75 784  
**E-post:** kjersti.birkeland@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre