

The image shows a bright, modern living room. On the left, a white modular sofa is adorned with several cushions in shades of white, grey, and olive green. A large abstract painting with blue and white tones hangs on the wall behind it. In the center, a round glass coffee table with a black metal frame sits on a light-colored circular rug. The room features light wood flooring and a white ceiling with a track lighting fixture. Large windows and a glass door on the right side offer a view of a well-maintained garden with various plants and a neighboring house.

aktiv.

Spovevegen 17A, 4353 KLEPP STASJON

**Lys og trivelig leilighet
3 soverom og god planløsning!
2 solrike terrasser**



Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 526 421,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 825 984,-
Felleskostn.: Kr 9 235,-
Selger: Modil Byberg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 101/106 kvm
Tomtstr.: 2653 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 569
Andelsnr.: 112
Oppdragsnr.: 1403250135

Spovevegen 17A på Orstad

Et rolig og familievennlig område.

Vi har gleden av å presentere denne flotte og romslige leiligheten med 3 gode soverom, stor stue, bad, eget vaskerom og separat kjøkken. Leiligheten har stor hellelagt terrasse på fremside og terrasse på soveromside. Leiligheten skiller seg ut med sin beliggenhet på bakkeplan og med kun en leilighet over.

Innhold:

1. etasje: Entré/gang, bad, vaskerom/bod, 3 soverom, stue/spisestue og kjøkken.

Carport med parkering for en bil, samt en bil foran.

Sportsbod bak carport.

Platting av betongheller ca. 60 kvm.

Terrasse ca. 28 kvm.

Høydepunkter:

- God planløsning med alt på et plan
- 3 soverom
- Lettstelt uteområde
- Solrike terrasser
- Endetomt.
- Barnevennlig og rolig område
- Gangavstand til togstasjon
- IN-ordning på lån kr. 498.779,-



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	38
Energiattest	68
Nabolagsprofil	107
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 m² Entré/gang, bad, vaskerom/bod, 3 soverom, stue/spisestue og kjøkken.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod ved carport.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Innkassing/sjakt på våtrom er medregnet i arealer. Utvendig bod - 5 m². - Merknad:

-Yttervegg trekker fukt. Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport. Terrasse - 28 m² - TBA Platting av betongheller - ca 60 m² Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport. Carport - 15,50 m² Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2653 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfalt, betongheller, terrasse, gjerder og beplantering.

Beliggenhet

Barnevennlig og attraktivt område på Orstad. Det er flere lekeplasser like i nærheten, i tillegg er det kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder.

Det finnes gode skole- og barnehage tilbud med blant annet Orstad skole (1-10 kl.), Orstad naturbarnehage og Ormadalen barnehage.

Dagligvarebutikken Coop Extra på Orstad er en stor butikk, hvor det er søndagsåpent.

For de aktive barna kan dere nyte godt av at sport- og fritidstilbudet er rikelig. Det er blant annet fotballbaner, håndballbaner, innebandy og mulighet for BMX-sykling like ved familieboligen.

Frøylandsvatnet har en populær gangsti som fører til Midgardsormen. Vatnet ligger en kort gåtur unna. Her holder også kajakklubben til.

Togstasjonen ligger innen gangavstand fra boligen, som gjør beliggenheten sentral om du skal videre mot Sandnes eller Stavanger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra takstrapp: Generell beskrivelse av boligen: Del av tomannsbolig som er oppført med ringmur og plate stedstøpt gulv. Yttervegger i betongelementer. Hulldekke mellom etasjer. Flatt tak av hulldekke, som er tekket med papp. Takrenner/nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass. Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder. Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal bruksslitasje. Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på kortere sikt. 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. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. De enkelte vurderinger er nærmere

beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, bad, vaskerom/bod, 3 soverom, stue/spisestue og kjøkken.

Carport og sportsbod.

Platting av betongheller ca. 60 kvm.

Terrasse ca. 28 kvm.

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.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering Registrert tørkesprekker, avskalling og noe nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett, vannansamling vil kunne oppstå ved manglende rengjøring. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Motfall registrert. Stedvis noe retningsavvik på platting av betongheller, ikke nærmer kontrollert eller beskrevet i rapport. Anbefalte tiltak Overflatebehandling og jevnlig rengjøring må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering Toppdekker og overflater i bolig hovedsakelig fra byggeåret, overflater stedvis oppmalt/tapetsert i senere tid. Merknader: -Registrert vannmerker, stedvis svelling og stedvis noe slitt parkett. Fuktutslag omliggende terrassedører, nærmere kommentert under vindu/dør. -Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Toppdekker/overflater anbefales oppgradert. -Gulvlister gliper enkelte steder, skyldes trolig krymp/svinn ved oppføring. -Stedvis riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt ved listefri utførelse. -Variable fuktverdier i hjørne på stort soverom ved stue, ukjent om dette skyldes kondens, og eller utett fuge mellom elementer. Anbefaler nærmere kontroll. Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet i bolig Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.. Anbefalte tiltak Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Toppdekker/overflater anbefales oppgradert.

Ildsted/Skorstein Oppsummering Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Anbefalte tiltak Montere brannstein i sotluke.

Vannledninger Oppsummering Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesiell merknader registrert. Merknader: -Registrert noe mindre iring på kobberrør i nisje. -Anbefaler montering av waterguard i nisje på bad. -Fordeler skap for vann mangler sprutplate. -Knekt pex rør til fordeler skap for vann i nisje på bad. Funksjon er da ikke ivaretatt. 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. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Anbefalte tiltak Montere sprutplate i fordeler skap for vann. Anbefaler montering av waterguard i nisje på bad. Ellers nærmere kontroll/utbedring av påpekte merknader.

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 Boligen har mekanisk avtrekk mekanisk avtrekk på våtrom, øvrige rom er ventiler via vegg ventiler som normalt på oppføringstidspunktet. Registrert begynnende soppdannelser i fuger dusjsone samt element, dette kan tilbakeføres det mangelfull avsug når anlegg står på laveste posisjon. Anbefaler nærmere kontroll/utbedring av sentral avtrekksvifte. Anbefalte tiltak Anbefaler nærmere kontroll/utbedring av sentral avtrekksvifte.

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Membran klemmt i sluk, ikke synlig ført under klemring Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Våtrom: Vaskerom/bod Oppsummering av overflater Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. 12 mm oppbrett i dør. Oppbrett membran skal minimum være 15 mm ved avvik i referansenivået. Ikke tilstrekkelig tetthet omliggende vannuttak, ukjent om det er benyttet våtromsmaling på veggflater. -Belegg slipper i hjørner. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Anbefalte tiltak overflater Montere waterguard som er preakseptert løsning for lav oppbrett av membran i dørterskel. Utføre tilstrekkelig tetting/membran i våtsone omliggende utslagsvask. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran ikke synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører Oppsummering Vinduer og dører fra byggeåret, noe nedbrytning i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, normal slitasje i pakninger og beslag. Merknader: -Terrasse dører henger, gliper i ramme, registrert variable fuktverdier i parkett omliggende dør. Påregnelig med utskifting for å hindre lekkasje og større skader. -Gliper i laminering, noe mindre avskalling i ytterdør entre. -Registrert krakelering og noe nedbrytning i overflater generelt, med registrert råte i hjørner på kjøkkenvindu. Tg:3. Arbeid tilknyttet reparasjon/utskifting av vinduer og dører faller inn under borettslaget ansvar. For nærmere informasjon konferer med eier. -Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt. -Kort skinne til dørbrems til terrassedør på soverom. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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 aluminiumsdører er 20 - 40 år. Anbefalte tiltak Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer og smøring anbefales. Utskifting av terrasse dører og vindu med skade/slitasje må påregnes på kortere sikt, dette arbeidet faller på borettslaget ansvar og plikter.

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av overflater Overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Riss/soppdannelser i fuger i overgang gulv/vegg i dusjnisen. -Riss i fuge, spekk i 3 fliser ved dør til gang. Tg:3. Estimert reparasjonskostnad ca. 10 000,- lft. plassering og konsekvens er det ikke umiddelbar behov for utbedring. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Anbefalte tiltak overflater Rengjøre/re-sillikonerer sillikonfuger i overgang gulv/vegg i dusjnisen. Oppsummering av sanitærutstyr Sanitærutstyr fra byggeår. Merknader: -Begynnende svelling i benkeplate. -Spekk i servant. -Manglende fuge/tetthet omliggende servant. Anbefalte tiltak sanitærutstyr Utskifting av innredning m/servant.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport, samt plass til en bil foran carport. Gjesteparkering i området.

Forsikringsselskap
IF Skadeforsikring

Polisenummer
SP562498

Energi

Oppvarming

- Vedovn.

-Elektriske varmekabler på bad.

Ellers elektriske panelovner. Er det rom uten fastmonterte varmekilder medfølger det heller ikke.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 290 000

Formuesverdi primær

Kr 965 784

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 863 135

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader påløper kostnader til 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

A-konto renter kr. 1 948,-

A konto avdrag kr. 5 148,-

Felleskostnader kr. 2 139,-

Felleskostnader inkluderer ifølge regnskap: Styrehonorar, avskrivninger, forretningsførerhonorar, tilleggstjenester forretningsfører, revisjonshonorar, diverse drift og vedlikehold, byggforsikring, kommunale avgifter, noe felles strøm, kontingent Boligbyggelag, administrasjonskostnader mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 235

Andel Fellesgjeld

Kr 526 421

Fellesgjeld pr. dato

07.03.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

ORSTADFOREN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

984680651

Andelsnummer

112

Om borettslaget

- Borettslaget består av 25 andeler.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 13551581, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.03.2025: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 07.03.2025: 4 137 670

Andel av saldo: 498 779

Første termin/første avdrag: 30.12.2011 (siste termin 30.12.2031)

p.t.rente halvårlige forfall

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Lånenummer: 16369053411, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.03.2025: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 07.03.2025: 593 578

Lånenummer: 1354879010, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.03.2025: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 9

Saldo per 07.03.2025: 523 996

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2009 (siste termin 30.06.2029)

p.t.rente halvårlig forfall

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Lånenummer: 13550299, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 07.03.2025: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 07.03.2025: 2 744 854

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2011 (siste termin 30.12.2031)

p.t.rente halvårlige forfall

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finas AS.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

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

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 569 i Klepp kommune. Andelsnr. 112 i ORSTADFOREN BORETTSLAG med orgnr. 984680651

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/9/569:

19.12.2005 - Dokumentnr: 202412 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

21.10.2004 - Dokumentnr: 9201 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1120 Gnr:9 Bnr:231

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen. Ferdigattesten gjelder 4 boligbygg og 4 carporter, datert 12.01.2006.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.01.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Bygningsplan: Orstadforen, formål: boliger, vedtaksdato: 25.09.2003. Kommuneplan: Klepp, formål: boliger, periode: 2022-2033.

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). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000 (Prisantydning)

526 421 (Andel av fellesgjeld)

3 816 421 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 825 984 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 833 884 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 836 684 (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 9 563

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 45 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 700 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørsvederlag
- 5 200 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 900 Tilretteleggingsgebyr
- 6 850 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 96 850

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Steinar Stokka
Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Eiendomsmegler MNEF
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato
01.04.2025

Velkommen til Spovevegen 17A!

Innhold:

1. etasje: Entré/gang, bad, vaskerom/bod, 3 soverom, stue/spisestue og kjøkken.

Carport med parkering for en bil, samt en bil foran.

Sportsbod bak carport.

Platting av betongheller ca. 60 kvm.





Lyst og trivelig stue med store vindusflater



Gode møbleringsmuligheter med plass til flere sittegrupper



Stue - utgang til stor solrik terrasse



Som oppvarming er det vedovn/ildsted





Kjøkken med god skap-, skuffe- og benkeplass



Praktisk utforming på kjøkken, samt plass til spisebord





3 soverom



Hovedsoverom





Bad med vegghengt toalett, servant, speil og dusj



Leiligheten har eget vaskerom med plass til vaskemaskin og tørketrommel - utslagsvask



Fliser og varmekabler

Spovevegen 17 A



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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



Leligheten ligger i et tomannsbygg med kun en leilighet over



Parkering i carport, samt en parkeringsplass fremfor carport - sportsbod i ende av carport



Stor solrik hellelagt terrasse



Terrassen er fint inngjerdet og ligger skjermet - det er også terrassesone på soveromside





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250135	
Selger 1 navn	
Modil Byberg	
Gateadresse	
Spovevegen 17A	
Poststed	Postnr
KLEPP STASJON	4353
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250135

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

- 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: 1403250135

Tilleggs kommentar

Det er satt inn peis etter at boligen blei kjøpt. Arbeidet er utført av murerfirmaet Heskje, Bryne.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250135

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Modil Byberg	b1af48f5cc83e65e3b4a267 eeb323f9fbfa1af0a	19.03.2025 16:03:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250135

- 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>

Spovevegen 17A 4353 KLEPP STASJON

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2005

BRA: 106 m²

BRA-i: 101 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

7

TG-2

9

TG-3

3

TG-IU

0

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 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 etasjeskiller 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 befaring 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/28853>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, noe nedbrytning i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, normal slitasje i pakninger og beslag.

Merknader:

-Terrasse dører henger, gliper i ramme, registrert variable fuktverdier i parkett omliggende dør. Påregnelig med utskifting for å hindre lekkasje og større skader.

-Gliper i laminering, noe mindre avskalling i ytterdør entre.

-Registrert krakelering og noe nedbrytning i overflater generelt, med registrert råte i hjørner på kjøkkenvindu.Tg:3.

Arbeid tilknyttet reparasjon/utskifting av vinduer og dører faller inn under borettslaget ansvar. For nærmere informasjon konferer med eier.

-Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

-Kort skinne til dørbrems til terrassedør på soverom.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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 aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer og smøring anbefales.

Utskifting av terrasse dører og vindu med skade/slitasje må påregnes på kortere sikt, dette arbeidet faller på borettslaget ansvar og plikter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Riss/soppdannelser i fuger i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

-Riss i fuge, sprekk i 3 fliser ved dør til gang. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad ca. 10 000,- lft. plassering og konsekvens er det ikke umiddelbar behov for utbedring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøre/re-sillikonerer sillikonfuger i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fra byggeår.

Merknader:

-Begynnende svelling i benkeplate.

-Sprekk i servant.

-Manglende fuge/tetthet omliggende servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskiftning av innredning m/servant.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Registrert tørkesprekker, avskalling og noe nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett, vannansamling vil kunne oppstå ved manglende rengjøring.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Motfall registrert.

Stedvis noe retningsavvik på platting av betongheller, ikke nærmer kontrollert eller beskrevet i rapport.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og jevnlig rengjøring må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater i bolig hovedsakelig fra byggeåret, overflater stedvis oppmalt/tapetsert i senere tid.

Merknader:

-Registrert vannmerker, stedvis svelling og stedvis noe slitt parkett.

Fuktutslag omliggende terrassedører, nærmere kommentert under vindu/dør.

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

Toppdekker/overflater anbefales oppgradert.

-Gulvister gliper enkelte steder, skyldes trolig krymp/svinn ved oppføring.

-Stedvis riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt ved listefri utførelse.

-Variable fuktverdier i hjørne på stort soverom ved stue, ukjent om dette skyldes kondens, og eller utett fuge mellom elementer. Anbefaler nærmere kontroll.

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.

Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet i bolig

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen..

Anbefalte tiltak

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

Toppdekker/overflater anbefales oppgradert.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Montere brannstein i sotluke.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesiell merknader registrert.

Merknader:

- Registrert noe mindre iring på kobberrør i nisje.
- Anbefaler montering av waterguard i nisje på bad.
- Fordeler skap for vann mangle sprutplate.
- Knekt pex rør til fordeler skap for vann i nisje på bad. Funksjon er da ikke ivarettatt.

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.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

Anbefalte tiltak

Montere sprutplate i fordeler skap for vann.

Anbefaler montering av waterguard i nisje på bad.

Ellers nærmere kontroll/utbedring av påpekte merknader.

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

Boligen har mekanisk avtrekk mekanisk avtrekk på våtrom, øvrige rom er ventiler via vegg ventiler som normalt på oppføringstidspunktet.

Registrert begynnende soppdannelser i fuger dusjsone samt element, dette kan tilbakeføres det mangelfull avsug når anlegg står på laveste posisjon.

Anbefaler nærmere kontroll/utbedring av sentral avtrekksvifte.

Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmere kontroll/utbedring av sentral avtrekksvifte.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. 12 mm oppbrett i dør.

Oppbrett membran skal minimum være 15 mm ved avvik i referansenivået.

Ikke tilstrekkelig tetthet omliggende vannuttak, ukjent om det er benyttet våtromsmaling på veggflater.

-Belegg slipper i hjørner.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Montere waterguard som er preakseptert løsning for lav oppbrett av membran i dørterskel.

Utføre tilstrekkelig tetting/membran i våtsone omliggende utslagsvask.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Membran ikke synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2025

Rapportdato
1.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Orstadsforen Borettslag**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Andelseier: Modil Byberg**

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

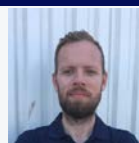
Opplysning gitt i egenerklæring:

"Mykje maur på utsida om sommeren. For nokre år sidan."

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**



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, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis utvendig bod, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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: **Spovevegen 17A, 4353 Klepp stasjon**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **9**

Bruksnr: **569**

Festennr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **112**

Leilighetsnr:

Byggeår: **2005 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Horisontaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig som er oppført med ringmur og plate stedstøpt gulv.

Yttervegger i betongelementer.

Hulldekke mellom etasjer.

Flatt tak av hulldekke, som er tekket med papp.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner har oversteget sin forventet levetid, og eller har mangler som må påregnes oppgraderes på kortere sikt.

Arbeid tilknyttet reparasjon/utskiftning av vinduer og dører faller inn under borettslaget ansvar. For nærmere informasjon konferer med eier.

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

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

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 byggeteknisk 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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen 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)
1. etasje	106	101	5	0	28
Totalt m²	106	101	5	0	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	101	101	0	Entre/gang, bad/vaskerom, vaskerom/bod, 3 soverom, stue/spisestue og kjøkken - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	101	101	0		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming (varierte tykkelser på utforete vegger), samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen. Innkassing/sjakt på våtrom er medregnet i arealer.

Utvendig bod - 5 m². -

Merknad:

-Yttervegg trekker fukt.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Terrasse - 28 m² - TBA

Platting av betongheller - ca 60 m²

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Carport - 15,50 m²

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse og støttemur nord oppført i senere tid. I følge eier er terrasse oppført på fellesareal, men bruksrett for bolig. Konferer med eier for nærmere informasjon.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Registrert tørkesprekker, avskalling og noe nedbrytning i terrassebord. Bord montert tett, vannansamling vil kunne oppstå ved manglende rengjøring. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Motfall registrert. Stedvis noe retningsavvik på platting av betongheller, ikke nærmer kontrollert eller beskrevet i rapport.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling og jevnlig rengjøring må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ett vindu i stue og ett vindu på stort soverom skiftet i 2022. Ytterdør entre synes skiftet i senere tid. Enkelte glass lister skiftet i senere tid. Arbeid utført i regi av Borettslaget.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
Vinduer og dører fra byggeåret, noe nedbrytning i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, normal slitasje i pakninger og beslag. Merknader: -Terrasse dører henger, gliper i ramme, registrert variable fuktverdier i parkett omliggende dør. Påregnelig med utskifting for å hindre lekkasje og større skader. -Gliper i laminering, noe mindre avskalling i ytterdør entre. -Registrert krakelering og noe nedbrytning i overflater generelt, med registrert råte i hjørner på kjøkkenvindu.Tg:3. Arbeid tilknyttet reparasjon/utskifting av vinduer og dører faller inn under borettslaget ansvar. For nærmere informasjon konferer med eier. -Generell iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt. -Kort skinne til dørbrems til terrassedør på soverom. Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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 aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer og smøring anbefales. Utskifting av terrasse dører og vindu med skade/slitasje må påregnes på kortere sikt, dette arbeidet faller på borettslaget ansvar og plikter.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Toppdekker og overflater i bolig hovedsakelig fra byggeåret, overflater stedvis oppmalt/tapetsert i senere tid.

Merknader:

- Registrert vannmerker, stedvis svelling og stedvis noe slitt parkett.
- Fuktutslag omliggende terrassedører, nærmere kommentert under vindu/dør.
- Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
- Toppdekker/overflater anbefales oppgradert.
- Gulvlister gliper enkelte steder, skyldes trolig krymp/svinn ved oppføring.
- Stedvis riss i overgang vegg/tak, påregnelig normalt ved listefri utførelse.
- Variable fuktverdier i hjørne på stort soverom ved stue, ukjent om dette skyldes kondens, og eller utett fuge mellom elementer. Anbefaler nærmere kontroll.

Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormalt avvik, selv om disse må påregnes justert før en eventuelt monterer nytt toppdekke.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-15 mm avvik på total planhet i bolig
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen..

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.
Toppdekker/overflater anbefales oppgradert.

6.4 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Skorstein over tak er ikke besiktet.
Ildsted opplyst montert i 2007.
Pipe feiet 14.04.2023, ingen avvik avdekket, dokumentasjon fremvist.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Ildsted montert i 2007.
Brannstein i ildsted skiftet i senere tid.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere brannstein i sotluke.

6.5 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette overflater (krisebær), grå laminert benkeplate. -Sigdal
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe mindre bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Svelling/vannmerker i parkett omliggende innredning, ingen utslag på fukt på befaringsdagen.
- Mindre ujevnhet i skjøt av benkeplate.
- Enkelte fronter behøver en mindre justering.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes 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 komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

6.6 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 2022. Røykvarsler fra mars 2025.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Merknader: Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesiell merknader registrert. Merknader: -Registrert noe mindre iring på kobberør i nisje. -Anbefaler montering av waterguard i nisje på bad. -Fordeler skap for vann mangler sprutplate. -Knekt pex rør til fordeler skap for vann i nisje på bad. Funksjon er da ikke ivaretatt. 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. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere sprutplate i fordeler skap for vann. Anbefaler montering av waterguard i nisje på bad. Ellers nærmere kontroll/utbedring av påpekte merknader.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny måler montert 31.05.2016 EL-kontroll utført i 2017, mindre avvik tilknyttet stikk i utvendig bod utbedret 28.05.2028 - Sinus Elektro, dokumentasjon fremvist.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget fra byggeåret, dokumentasjon fremvist.

EL-kontroll utført i 2017, mindre avvik tilknyttet stikk i utvendig bod utbedret 28.05.2028 - Sinus Elektro, dokumentasjon fremvist.

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. 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.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Sjakt på våtrom

Fundament

Plasset i nisje

Årstall

2005

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

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

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 / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Boligen har mekanisk avtrekk mekanisk avtrekk på våtrom, øvrige rom er ventilering via vegg ventiler som normalt på oppføringstidspunktet.

Registrert begynnende soppdannelser i fuger dusjsone samt element, dette kan tilbakeføres det mangelfull avsug når anlegg står på laveste posisjon.

Anbefaler nærmere kontroll/utbedring av sentral avtrekksvifte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler nærmere kontroll/utbedring av sentral avtrekksvifte.

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom



-Sprekk i servant.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og vegg hengt toalett.

Utstyr i nisje: Bereder, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.

Ca 40 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk dusjnisje.

Ca 2-5 mm sillikonert dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

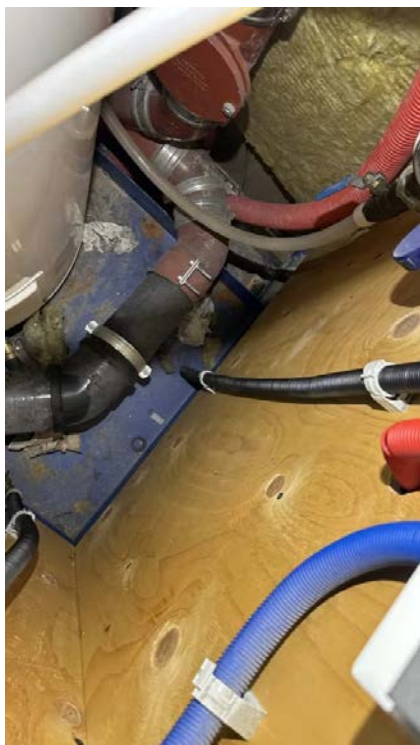
Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Ingen registrert fukt ved inspeksjon av nisje.



-Riss i fuge, sprekk i 3 fliser ved dør til gang.
Tg:3.
Estimert reparasjonskostnad ca. 10 000,- lft.
plassering og konsekvens er det ikke
umiddelbar behov for utbedring.

Oppsummering av overflater

TG-3

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Riss/soppdannelser i fuger i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

-Riss i fuge, sprekk i 3 fliser ved dør til gang. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad ca. 10 000,- lft. plassering og konsekvens er det ikke umiddelbar behov for utbedring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøre/re-sillikonerer sillikonfuger i overgang gulv/vegg i dusjnisen.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran klemt i sluk, ikke synlig ført under klemring

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og vegg hengt toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-3
Sanitærutstyr fra byggeår. Merknader: -Begynnende svelling i benkeplate. -Sprekk i servant. -Manglende fuge/tetthet omliggende servant.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Utskiftning av innredning m/servant.	
Utbedringskostnader sanitærutstyr	10 000 - 50 000

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. Registrert begynnende soppdannelser i fuge i vindu ved dusjsone, dette kan tilbakeføres det mangelfull avsgv når anlegg står på laveste posisjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Registrert noe riss i fuger, ingen bom. Hulltaking er ikke foretatt da dusjnise er tilgjengelig for kontroll via sjakt. Ingen registrert fukt ved inspeksjon av nise.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon fra oppføringstidspunktet.	

6.13 Våtrom: Vaskerom/bod

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og sparklet og malt vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, og sikringsskap. Mekanisk avtrekk. Ca 16 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. 15 mm dørterskel, ca 12 mm oppbrett av belegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. 12 mm oppbrett i dør. - Oppbrett membran skal minimum være 15 mm ved avvik i referansenivået. - Ikke tilstrekkelig tetthet omliggende vannuttak, ukjent om det er benyttet våtromsmaling på veggflater. -Belegg slipper i hjørner. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Montere waterguard som er preakseptert løsning for lav oppbrett av membran i dørterskel. Utføre tilstrekkelig tetting/membran i våtsone omliggende utslagsvask.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran ikke synlig ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, og utslagsvask.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen spesielle merknader på synlig opplegg.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.14 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.

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

Ikke synlig grunnmursplast, varierende praksis på denne typen konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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.

Yttervegg av betongelement.

Merknader:

-Det registreres mindre riss/avskalling i yttervegg, dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

-Anbefaler nærmer kontroll/utbedring av fuger i overgang element, dette faller normalt sett inn under borettslaget ansvar og plikter.

Taktekking

Taket er tekket med papp fra antatt fra byggeåret.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

6.15 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

-Enkelte dørblad tilslutter karm skjevt.

-Ett dørblad skiftet i senere tid.

-Stedvis gjennomslag av kvis i dørkarm.

6.16 Øvrig: Støttemur

Beskrivelse

Ingen spesielle merknader registrert tilknyttet støttemur.

6.17 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

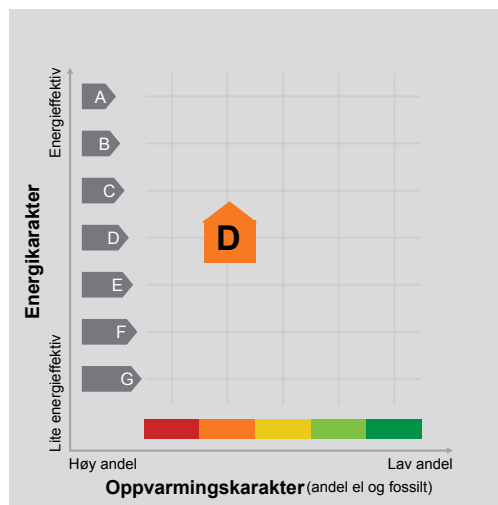
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Spovevegen 17A
Postnummer	4353
Sted	KLEPP STASJON
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	569
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19154815
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95941
Dato	22.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

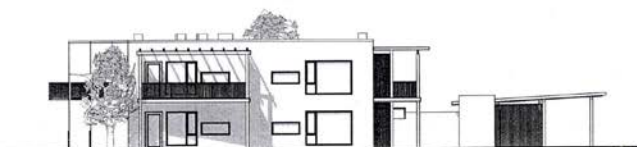
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Fasade mot øst



Fasade mot vest

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
10 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE	
BEREGNET	GODKJENT
21 DES. 2004	
9/569	

C 11.10.04 bla Diverse korrigeringer
B 09.09.04 bla Tegnet inn balkong i soverom på blokk 1
A 31.08.04 bla Tegnet balkonger på fasade mot øst

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON



Sandnes Boligbyggelag
BBB - Spoveveien, Orstadsforen B11
Fasader
Fasade mot nord og øst

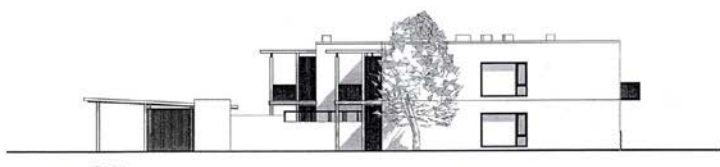
AROS

AROS AS
Arkitekt MNAL
Langgaten 10
4306 Sandnes
tlf +47 51065000
fax +47 51023956
mail@aros.no



SANDNES BOLIGBYGGELAG

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
bla			
MALESTOKK	DATO	TELSAKNR.	FILNVRN
1:200	08.07.04	04139	plottbok.libk
TEGNINGSDR.	REV.		
A0-020-02			



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
10 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE	
PROJEKTLEDER	DRUKT
21 DES. 2004	STAMP
9/569	ARKIV
UTSTAV	KASSASJON

A 11.10.04 bla Div. korrigeringer

REV	ANT	DATO	SKAL	KORREKSJON
-----	-----	------	------	------------



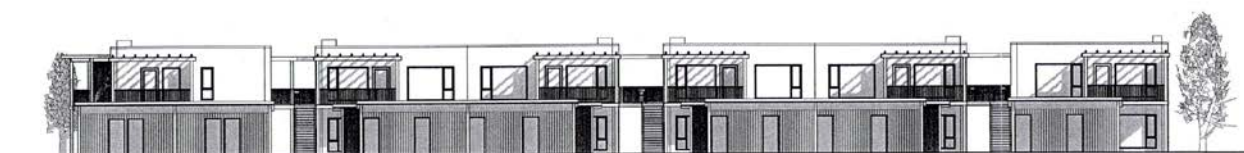
Sandnes Boligbyggelag
BBB - Spoveveien, Orstadsforen B11
Fasader
Fasade mot vest og sør

AROS
AROS AS
Arkitekter MNAL
Langgaten 10
4306 Sandnes
tlf +47 51955000
fax +47 51923056
ma@aros.no



SANDNES BOLIGBYGGELAG

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MTIDNAD	REV.
bla				
MALESTOKK	DATE	TEGNER	FILNOM	TEGNINGENR
1:200	08.07.04	04:39	plotbok.lib	A0-020-01



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
10 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE	
PROJEKT	UTDRUK
21 DES. 2004	
9/569	

A 11.10.04 bla Diverse korrigeringer

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON



Sandnes Boligbyggelag
BBB - Spoveveien, Orstadsforen B11
Fasader
Fasade mot vest

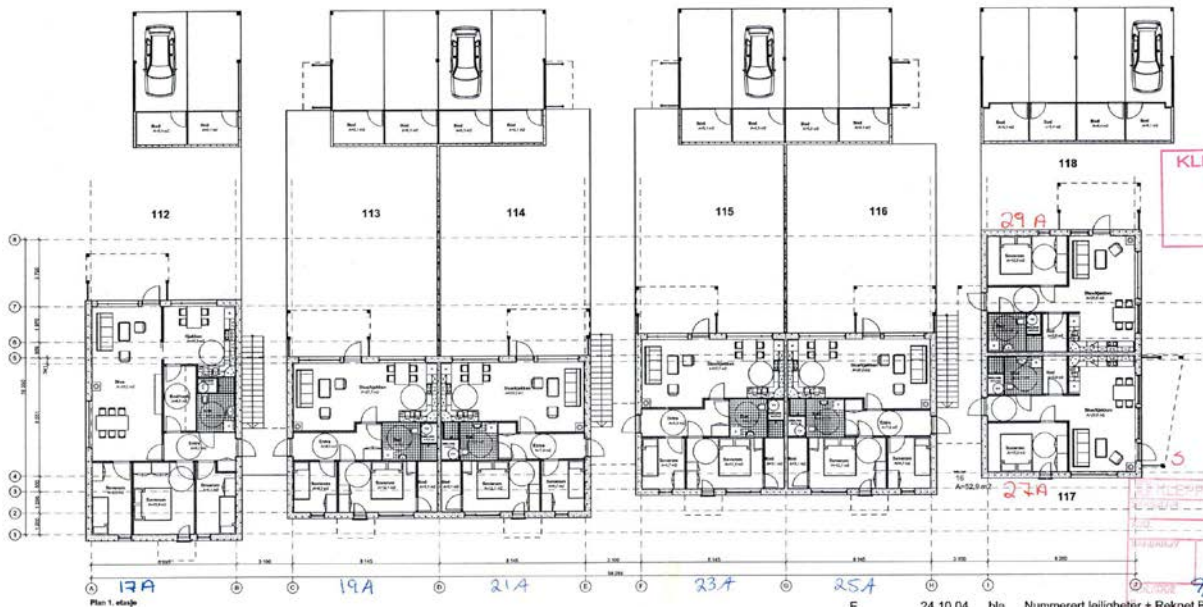
AROS

AROS AS
Arkitekt M.NAL
Lungsløkken 10
4306 Sandnes
tlf. +47 51665000
fax +47 51623956
mail@aros.no



SANDNES BOLIGBYGGELAG

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD	REV.
bla				
MAKESKISSE	1:200	08.07.04	04139	plottbok.lbk
TEGNINGSDAT.	A0-020-03			



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
10 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE
21 DES. 2004
7/569

BRA - Leiligheter inkl. teknisk rom
Leilighet nr. 112 101,0m²
Leilighet nr. 113-116 66,0m²
Leilighet nr. 117-118 52,9m²

REV.	ANT.	DATE	SKAL	KORREKSJON
E	24.10.04	bla	Nummerert leiligheter + Røknert Bra på alle leiligheter	
D	11.10.04	bla	Korrigert kjøkken i alle leiligheter	
C	22.09.04	bla	Korrigert bad i alle leiligheter	
B	08.09.04	bla	Tegnet inn livsløpninger	
A	31.08.04	bla	Tegnet inn balkonger på fasade mot øst	

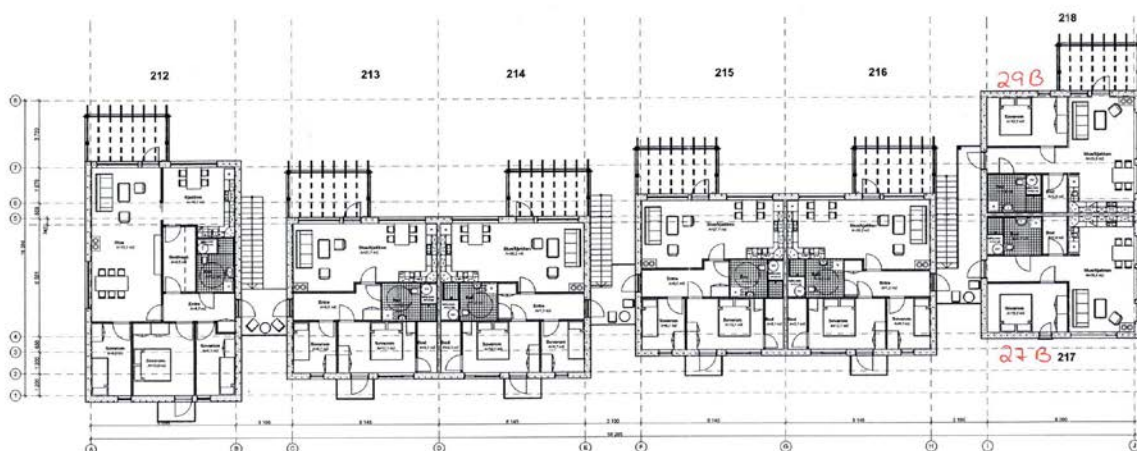


Sandnes Boligbyggelag
BBB - Spoveveien, Orstadsforen B11
Plan 1. etasje

AROS AS
Arkitekt MNAL
Lungsløkken 10
4306 Sandnessjøen
tlf. +47 51605000
fax +47 51623056
mail@aros.no



TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
bla			
MÅLSTOKK	DATE	FILETASJEN	FILETASJEN
1:200	08.07.04	04139	plotbok.lbk
			TEGNINGSGRUPPE
			A0-011-01
			REV.



Plan 2, etasje

BRA - Leiligheter inkl. teknisk rom
 Leilighet nr. 212 101,0m²
 Leilighet nr. 213-216 66,0m²
 Leilighet nr. 217-218 52,9m²

KLEPP KOMMUNE
 GODKJENT
 10 MARS 2005

KLEPP KOMMUNE	
PROSJEKT	LOSTID
21 DES. 2004	
9/569	
PROSJEKT	PROSJEKT

E 24.10.04 bla Numerert leiligheter + Reknet Bra på alle leiligheter
 D 11.10.04 bla Korrigeret kjøkken i alle leiligheter
 C 22.09.04 bla Korrigeret bad i alle leiligheter
 B 09.09.04 bla Tegnet inn balkong i soverom på blokk1
 A 31.08.04 bla Tegnet inn balkonger på fasade mot øst

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON



Sandnes Boligbyggelag
 BBB - Spoveveien, Orstadsforen B11
 Plan 2. etasje

AROS
 AROS AS
 Arkitekt M.NAL.
 Lingsåveien 10
 4300 Sandnes
 TE +47 51665000
 fax +47 51622956
 mail@aros.no



SANDNES BOLIGBYGGELAG

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNING	REV.
bla				
MAKESKOP	1:200	08.07.04	04139	plotbok.libk
				TEGNINGSNR. A0-012-01



Block Berge Bygg AS
Bedriftsv. 6
4353 KLEPP STASJON

Saksnr	Løpenr	Arkivkode	Avd/Sek/Saksh	Dato:
04/01933-010	000773/06	GNR 09/0569	LU/LU/RR	12.01.2006

**4 BOLIGBYGG OG 4 CARPORTER - 9/569 - SANDNES BOLIGBYGGELAG
FERDIGATTEST**

Anmodning om ferdigattest er mottatt 05.01.06.
Igangsettingstillatelse er gitt 10.03.05.

Gjelder: 4 boligbygg og 4 carporter
Byggested: Spovevegen 17 A - 29 B, 4353 Klepp st
Tiltakshaver: Sandnes boligbyggelag
Ansv.søker: Block Berge Bygg AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Bygnings- og reguleringsavdelingen


Ragnar Rydning
avd.ing

Kopi til:
Sandnes boligbyggelag, Postboks 630, 4305 SANDNES



Eigedom: 9/569
Adresse: Spovevegen 17A
Dato: 06.03.2025
Målestokk: 1:1000



Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle. Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)

-  Område for bustader med tilhørende anlegg
-  Offentleg undervisning (skule, universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 2)

-  Kjøreveg
-  Anna veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Gatetun
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 3)

-  Friområde
-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Anna friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 4)

-  Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 5)

-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.ledd nr. 6)

-  Offentleg/Allmennyttig

Reguleringsplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-1)

-  Bustader
-  Bustader - konsentrert småhus
-  Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annan veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

-  Grøntstruktur

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-6)

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde
-  Planen si avgrensing
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eideomsgrense som skal opphevast
-  Byggjegrænse
-  Planlagt busetnad
-  Bygningar som skal fjernast
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift breidde
- Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



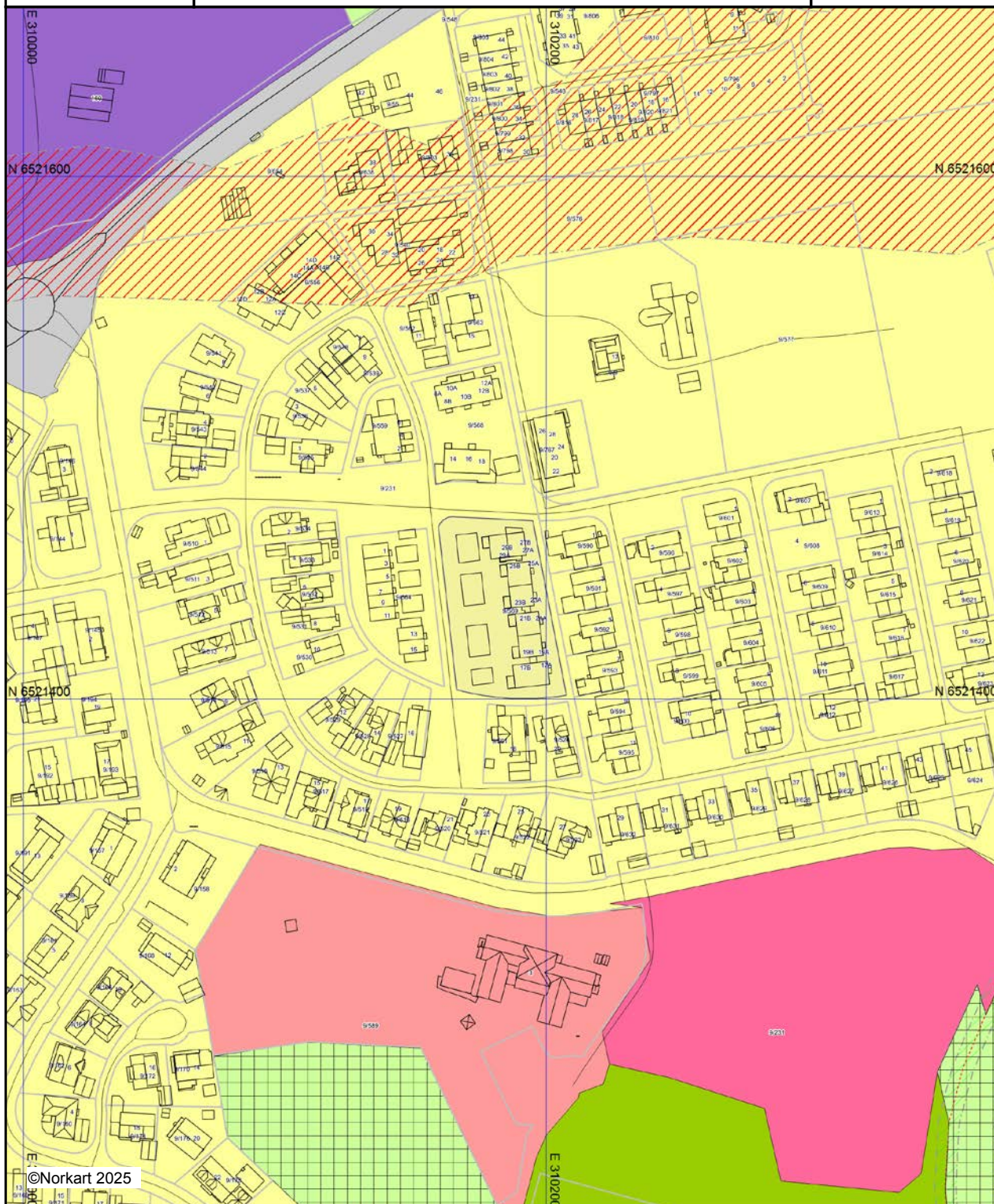
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 9/569
Adresse: Spovevegen 17A
Dato: 06.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Vi gjør merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.
Det kan ikkje rettast krav som følgjer av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - noverande
-  Offentleg eller privat tenesteyting - framtidig
-  Næringsbygningar - noverande
-  Næringsbygningar - framtidig
-  Idrettsanlegg - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - noverande

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Friområde - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensynsone - omsyn VassdragH560
-  Angitthensynsone - omsyn GrønstrukturH540
-  Bandlegging etter lov om kulturminne730 - noverande
-  Bandlegging etter andre lover - framtidig

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Bandleggingsgrense noverande
-  Kraftleidning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Tilkomsveg - noverande
-  Tilkomsveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Turveg/turdrag - framtidig

Vedtekter

for Orstadsforen borettslag org nr 984 680 651

tilknyttet Bate boligbyggelag

Vedtatt på 21.6.2004. Endret 16.04.2009

Ny endring per 08.04.2015, § 1-2 (1) og (2) og § 8-1 (1)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Orstadsforen 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) Borettslagets ligger i Klepp kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) 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.

(3) 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 styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Styret 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.

Signatur møteleder_____

1

(3) Nekter styret 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 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens 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, 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 karmner.

(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.

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

(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 pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer samt 2 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.

(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.

Signatur møteleder_____

(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
- 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 med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

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) Stemmelikhet 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 framtreddende 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

Signatur møteleder_____

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet 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.

Signatur møteleder_____

Orstadforen Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Orstadforen Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret har besluttet at generalforsamling vil bli avholdt digitalt via Min side

Praktisk informasjon:

Den digitale generalforsamlingen er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

Høringsperioden starter tirsdag 02.04.2024 klokken 09.00 og er åpent fram til torsdag 04.04.2024 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter torsdag 04.04.2024 klokken 14.00 og avsluttes lørdag 06.04.2024 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Tirsdag 02.04.2024, kl. 09:00

Ved innlogging på www.bate.no - "logg inn på min side"

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Orstadsforen Borettslag

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 55 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Gry Lind stiller til gjenvalg

Rune Bjelland er kandidat til valg

Forslag til vedtak: Gry eller Rune velges til styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Synneva Rose Skurtveit stiller til gjenvalg

Gry Veronica Line stiller til gjenvalg

Marianne Monsen Vestli er kandidat til valg

Forslag til vedtak: To av kandidatene Synneva, Gry Veronica eller Marianne velges til varamedlem

5.3 Valg av valgkomité

Borettslaget har ikke egen valgkomite, styret har fungert i den rollen. Hvis noen ønsker å melde seg som kandidat til valgkomite kan det meldes inn.

Forslag til vedtak: Styret velges som fortsatt valgkomite om ikke nye kandidater melder seg

5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Gry Lind stiller som delegat til Bate sin generalforsamling. Hvis det er andre kandidater som ønsker å delta kan de melde sin interesse

Forslag til vedtak: Hvis ingen andre kandidater melder seg, velges Gry Lind som delegat

382 Orstadforen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		479 232	479 232	479 232
Innbetalt til felles l�n - avdrag		1 175 137	1 254 498	0
Innbetalt til felles l�n - renter		293 046	129 830	0
Sum Inntekter		1 947 414	1 863 559	479 232
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, l�nn etc.	1	62 755	62 755	62 755
Avskrivninger	5	20 919	20 919	0
Forretningsf�r�rhonorar		56 448	54 433	59 160
Tilleggstjenester forretningsf�r�r		14 875	14 875	14 875
Revisjonshonorar	2	8 640	8 362	9 500
Drift og vedlikehold	3	458 726	103 794	135 750
Forsikringer		107 470	100 082	113 790
Kommunale avgifter		97 276	94 834	116 700
Energi/str�m		13 601	10 861	14 000
Kontingent Boligbyggelag		7 500	7 500	7 500
Administrasjonskostnader		2 016	2 142	2 200
Sum kostnader		850 226	480 556	536 230
Driftsresultat		1 097 188	1 383 004	-56 998
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		25 790	11 876	15 000
Rentekostnader		292 101	129 402	0
Netto finanskostnader		266 311	117 526	-15 000
Resultat	4	830 877	1 265 478	-41 998

382 Orstadforen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	3 237 913	3 237 913
Bygninger	5	28 526 563	28 526 563
Andre driftsmidler	5	62 756	83 675
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		31 827 232	31 848 151
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		111 275	104 983
Andre fordringer		6 887	6 464
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		526 205	818 613
Sum omløpsmidler		644 367	930 060
SUM EIENDELER		32 471 599	32 778 212

382 Orstadforen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital		14 739 853	13 908 975
Sum egenkapital	6	14 742 353	13 911 475
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	8 755 006	9 726 234
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	1 741 066	1 944 702
Borettsinnskudd		7 062 652	7 062 652
Sum langsiktig gjeld		17 558 723	18 733 587
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		37 300	25 519
Leverandørgjeld		120 228	106 035
Annen kortsiktig gjeld		12 996	1 595
Sum kortsiktig gjeld		170 523	133 149
Sum gjeld		17 729 246	18 866 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 471 599	32 778 212

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Gry Lind
Styreleder

Aina Therese Karlson
Styremedlem

Magne Dirdal Aase
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Andre poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for på langt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og ikke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig låne, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
Sum personalkostnader	62 755	62 755

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	336 646	60 013
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	95 269	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	11 071	29 026
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	15 741	14 755
Sum	458 726	103 794

Kto. 6600 kr.336.646.- , herav kostnader arbeid utført av Grude Bygg AS kr. 303.636.-.

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	830 877	1 265 478
Avdrag på lån	-1 174 864	-1 254 399
Tilbakeføring av avskrivning	20 919	20 919
Endring disponible midler	-323 068	31 998
Omløpsmidler	644 367	930 060
Kortsiktig gjeld	170 523	133 149
Disponible midler	473 844	796 911

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	104 594	31 764 476
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	104 594	31 764 476
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	41 838	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	62 756	31 764 476
i rets avskrivninger :	20 919	0
Anskaffelses ³ r :	2021	2004
Antatt levetid i ³ r :	5	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	2 500	0	2 500
Egenkapital	14 739 853	830 878	13 908 975
Sum Egenkapital	14 742 353	830 878	13 911 475

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken
L ³ nenummer:	13551581	13550299	1354879010
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2006	2006	2004
Rentesats:	3.873 %	3.873 %	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.12.2031	30.12.2031	30.06.2029
Opprinnelig l ³ nebeln ^p :	13 792 000	8 000 000	3 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	5 599 940	3 398 022	728 272
Avdrag i perioden:	541 068	328 317	101 843
L ³ nesaldo 31.12:	5 058 872	3 069 705	626 429
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 110 684	1 280 755	63 491
Andelssaldo 01.01:	1 095 134	485 432	364 136
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	105 812	46 902	50 922
Andelssaldo 31.12:	989 322	438 529	313 215
Sum pantegjeld for l ³ n:	6 048 194	3 508 234	939 644

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr 17 558 723 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi p³ kr 31 827 232.

Resultat og balanse med noter for Orstadforen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Orstadforen Borettslag

Styreleder	Gry Lind (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Aina Therese Karlson (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Magne Dirdal Aase (sign.)	23.02.2024



Til generalforsamlingen i Orstadsforen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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 avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6A3XA-2AFHV-X0176-P2NH4-YV0H5-SX6DC

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-05 17:21:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6A3XA-2AFHV-X0176-P2NH4-YV0H5-SX6DC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Orstadsforen Borettslag

Orstadsforen Borettslag ligger i Klepp kommune og består av 25 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 984680651.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Gry Lind

Styremedlem, Aina Therese Karlson

Styremedlem, Magne Dirdal Aase

Varamedlem, Synneva Rose Skurtveit

Varamedlem, Gry Veronica Line

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 1 styremøter hvor i alt 2 protokollerte saker har vært behandlet. Ellers er mindre saker blitt tatt etterhvert som de har dukket opp.

HMS-arbeid:

Styret jobber med å ha kontinuerlig oversikt over nødvendig vedlikeholdsarbeid for å bevare bygningsmassens verdi og unngå store reparasjoner i fremtiden. Vi er opptatt av at sikkerheten til beboerne ivaretas. Siden vårt borettslag består av få felles områder så er det viktig at alle beboere tar sin del av vedlikeholdsplikt alvorlig, samt melder i fra til styret på email (orstadsforenbrl@gmail.com), så snart som mulig når en beboer har noen problemer eller ser avvik. Styret vil da vurdere hvilke reparasjoner som trengs og som skal prioriteres i forhold til budsjett. Det er måttet bytte ut flere dører på byggetrinn 2 pga av råteskader. Dette er ikke noe som skjer over natten, så understreker viktigheten av å selv rengjøre og ivareta det som er rundt din egen boenhet.

Generell huskeregel er at Borettslaget har ansvar for vedlikehold og reparasjon på utvendige bygningsmasse. Følgeskader som oppstår innvendig blir som regel dekket av forsikring.

Vi prøver å få til minst en årlig gjennomgang av prioritering av vedlikehold/forbedringsarbeid som trengs i samarbeid med fagmann.

I året som har gått har, som planlagt, gjort noen utbedringer på byggetrinn 1 og 2 som er rekkehusene. Det er blitt montert glasstak over inngangsparti og balkong. Dette er oppgradering/tiltak for å bevare at dører råtne og hindre vannlekkasjer. I tillegg er det blitt byttet ut skillevegger på samme byggetrinn, da mange av disse både var råtne og løse.

Et annet stort arbeid som er gjort er å sjekke og bytte alle fuger på alle byggene. Det er anbefalt og gjøre for å hindre lekkasjer inn mellom betong elementene. Arbeidet er utført av Allfug.

Vi har inngått et samarbeid med Norsk Brannvern som har årlig befaring i de enhetene hvor de ble sluppet inn, dette for å utføre kontroll av alle enheter og sørge for at brannvarslingsutstyr og slukkere virker og er forsvarlig.

Styrets planer fremover

Styret ønsker å fortsette arbeidet med fokus på vedlikehold og HMS og tar som tidligere år, gjerne imot tilbakemeldinger fra beboere både for nødvendig vedlikehold som en ser trengs eller ønsker om ting vi skal vurdere å utbedre.

Vi ønsker å avholde felles dugnad, en vår og en høst. Da bestiller vi konteiner til avfall (både hageavfall og annet avfall dersom plass)

Styret ønsker også minne om at det er til alle sin felles glede at områdene ser fine ut og opprettholder en viss standard. Derfor oppfordrer styret til at alle beboerene i tar ansvar og bidrar i dette arbeidet.

Det er lovpålagt med godkjent elbil lader for både lading av elbil og hybrid biler. Flere har nå skaffet seg slike biler eller vurdere og skaffe. Vi har som borettslag ansvaret for infrastrukturen ligger til rette for elbil lading. Vi har tidligere opprettet infrastrukturen på byggetrinn 3 (leiligheter med felles carport). De som ønsker ladere her må betale for selve ladestasjonen levert av Zaptec gjennom Rønning Elektro. På byggetrinn 1 og 2 (rekkehus) så tas dette med infrastruktur når de enkelte enhetene eventuelt har behov.

Minner om at det eksisterer en facebook side for beboere- Orstadforen Borettslag.

BATE portalen har også et veldig bra verktøy for utsendelse av meldinger/felles kommunikasjon/oppslag, men her er det flere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Det betyr at ikke alle får med seg elektroniske beskjeder. I 2024 burde det ikke være nødvendig å printe ut lapper og legge i postkassen, så det oppfordres til å ta en kikk og oppdatere dette om du ønsker å få disse meldingen elektronisk.

Ta gjerne kontakt med oss i styret om dere har forslag, noe du lurer på eller er misfornøyd med.

Forsikringsavtale

Orstadforen Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562498.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Orstadforen Borettslag.
Generalforsamlingen ble avholdt digitalt i perioden: 02.04.2024 - 06.04.2024.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Gry Lind ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Magne Dirdal ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

Det var totalt 12 andelseiere som deltok i behandlingen av sakene.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 55 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Gry Lind ble valgt til leder for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Gry Veronica Line og Synneva Rose Skurtveit ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret utgjør boligselskapets valgkomité.

5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Gry Lind ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Gry Lind, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Aina Therese Karlson, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Magne Dirdal Aase, valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Gry Veronica Line, valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Synneva Rose Skurtveit, valgt for 1 år i 2024

Klepp Stasjon, 06.04.2024

Protokoll for Orstadforen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Gry Lind (sign.)	07.04.2024
Protokollvitne	Magne Dirdal Aase (sign.)	07.04.2024

Nabolagsprofil

Spovevegen 17A - Nabolaget Orstad - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Orstadvegen Linje 22	3 min 0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	14 min 1.2 km
Stavanger Sola	26 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	27 min 23.4 km

Skoler

Orstad skule (1-10 kl.) 327 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Engelsvoll skule (1-7 kl.) 165 elever, 12 klasser	6 min 2.8 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	15 min 8.1 km

«Gode naboer, sentralt, rolig og trygt for barn og voksne»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

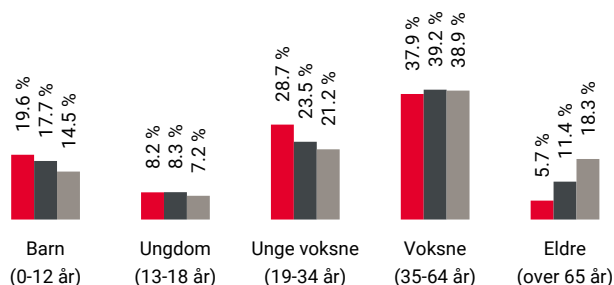
Godt vennskap 81/100



Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Orstad	1 243	488
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 137 barn	8 min 0.6 km
Orstad naturbarnehage (1-5 år) 65 barn	9 min 0.8 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Øksnevad Søndagsåpent	13 min 1.1 km
Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord	19 min 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 92/100



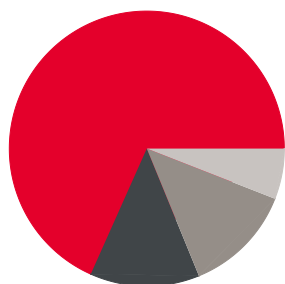
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Orstad fotballbaner	6 min	
	Fotball	0.5 km	
	Orstad skole	9 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
	Jæren SportMed	5 min	

Boligmasse



69% enebolig
13% rekkehus
13% blokk
6% annet

Varer/Tjenester



Europpris Øksnevad

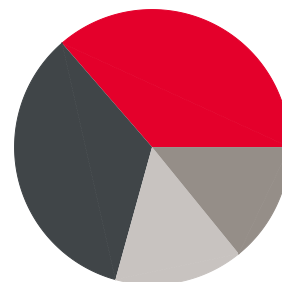
13 min



Apotek 1 Kverneland

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
34% 6-12 år
14% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



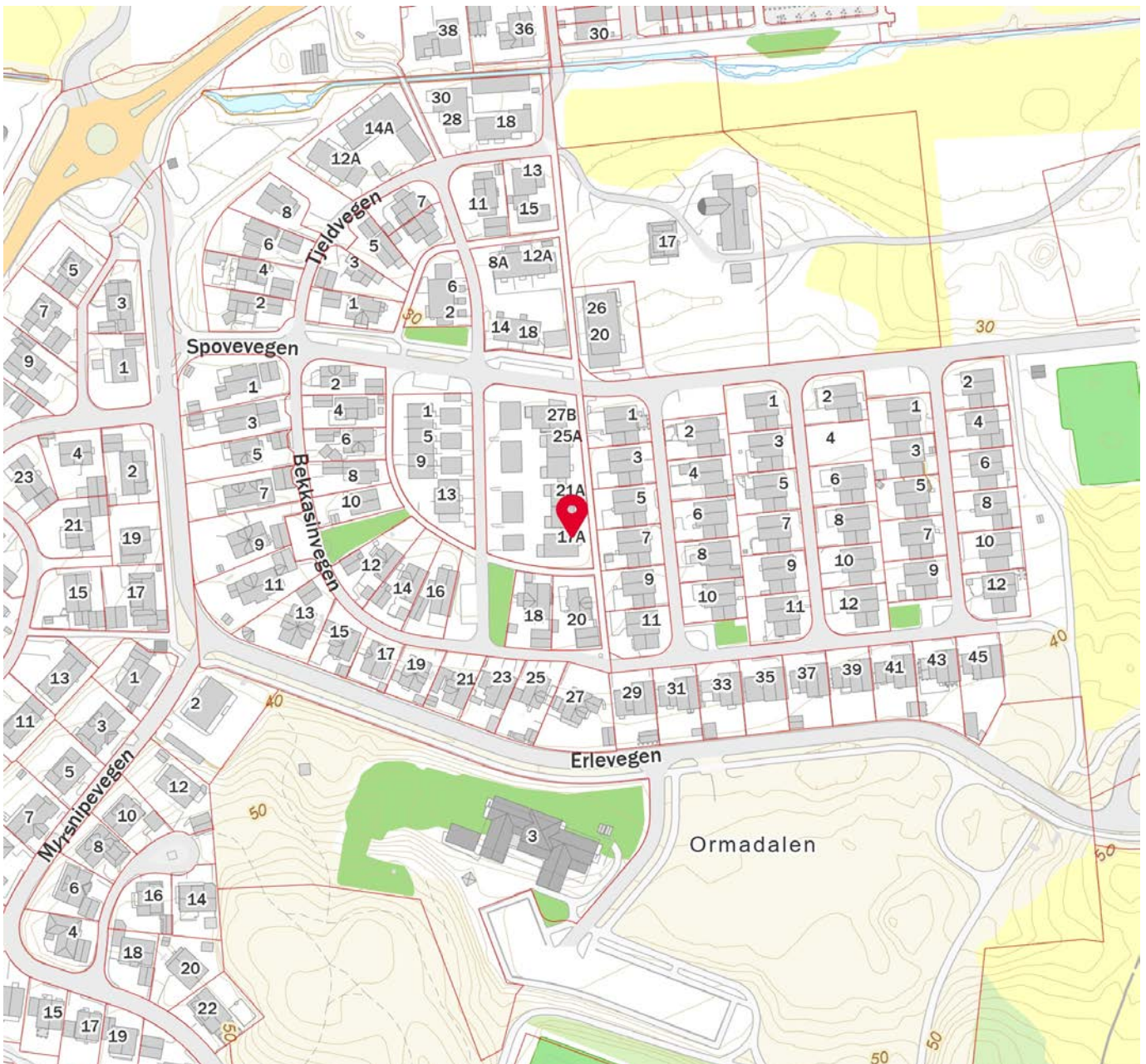
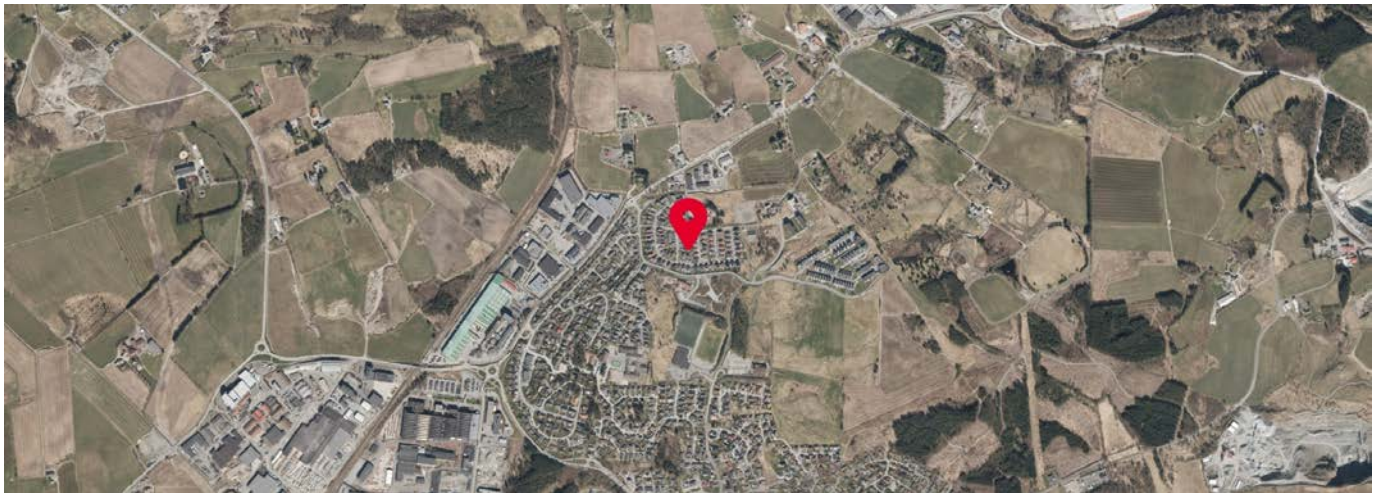
0%

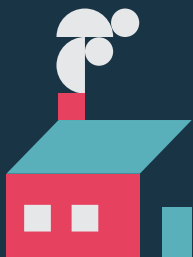
43%

Orstad
 Kverneland
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Spovevegen 17A
4353 KLEPP STASJON

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar Stokka

Oppdragsnummer:

Telefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre