

The image shows a two-story white house with vertical siding and a gabled roof. A white pergola with a lattice railing is in the foreground, partially obscuring the house. The house has several windows, some with white frames. The yard is covered with green grass and some brown shrubs. In the background, other houses are visible under a clear blue sky. A red banner with the word 'aktiv.' is in the top right corner.

aktiv.

Kalamyrveien 59, 4310 HOMMERSÅK

**Lekker brl. enebolig med 3
soverom, 2 bad, carport med
el-lader. Barnevennlig og solrik
beliggenhet i blindvei. IN-lån.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 Sandnes. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 452 261,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 611 482,-
Felleskostn.: Kr 8 890,-
Selger: Jan Urdal
Merethe Tønnesen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 96/107 kvm
Tomtstr.: 12734 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 838
Andelsnr.: 122
Oppdragsnr.: 1405240223

Barnevennlig beliggenhet

Kalamyrveien 59 er en lekker brl enebolig med en sentral og barnevennlig beliggenhet på Hommersåk. Her er gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

Boligen ligger i blindvei, her er ingen gjennomgangstrafikk. Sol fra morgen til kveld. Kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg med svømmehall. Flotte tur og bademuligheter i nærmiljøet. Gangavstand til Bryggen senter med butikker, apotek, bakeri m.m. Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum. Penderbåt til Stavanger sentrum.





En tiltalende og innholdsrik bolig over 2 plan med en gjennomtenkt planløsning og koselig uteområde!





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 107 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Entre, stue/kjøkken og bad

BRA-e: 11 m² 2 boder

2. etasje

BRA-i: 48 m² Gang, 3 soverom, bad og omkleddingsrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m² Terrasse

Tomtestørrelse

12734 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt

Beliggenhet

På Hommersåk er det aldri lang vei å gå enten du skal på handletur, oppleve naturen eller nyte en soldag langs brygga.

Området byr på et rikt friluftstilbud med maritime muligheter og skog- og fjellområder. Boligenens plassering som gjør hverdagslogistikken enkel og overkommelig. Det kort vei til dagligvare, skole, barnehager, Riska idrettsanlegg med svømmehall og fotballbane, og for de minste er det kort vei til lekeplasser. Dette gir igjen mer tid på ettermiddag og kveld, noe som kommer godt med. Her er det ingen mangler, blant annet med Hommersåk brygge hvor det er et yrende båtliv, sosiale arrangement, pizzarestaurant, bakeri og gode dagligvarebutikk. Stavanger sentrum ligger kun en svipptur unna med hurtigbåten, for dagpendlere er dette et ypperlig alternativ. Ellers når du Sandnes på ca. 20 min. i bil og enkelt via hyppige bussavganger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærområdet.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum.

Pendlerbåt til Stavanger sentrum.

Bygningssakkyndig

Aleksander Vågen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 2005 i Sandnes kommune.

Bygget er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.

Etasjeskiller i tre.

Takformen er saltak i trekonstruksjon.

Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 2 våtrom, 3 soverom og flere boder.

Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.

Registrerte tilstandsmerknings har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

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:

Bad 2 etg.

Overflater gulv.

Badet har belegg på gulvet samt varmekabler. Dørterskelen er 1,8 cm over gulvet. Det er svakt fall mot slukene. Lokalt i dusjsonen er det 6mm fall.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe lite fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt ved vaskemaskinen. Det er synlig belegg klemt i slukene via klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er avvik:

Det er noe synlig slitasje på belegget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tiltak:

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.

Bad 1 etg.

Badet har flis på gulvet samt varmekabler. Dørterskelen er 5mm over flis. Det er svakt fall på gulvet mot dusjsonen. Sluket er nedsenket med 2 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Det er flatt gulv i dusjsonen, som betyr at det vil ligge igjen vann her ved vannsøl/lekkasje.

Det er lite fall på gulvet.

Det er bom i et par flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.

Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt et hjelpesluk ved siden av.

Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.

Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter, og er fra 2005. Berederen er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.

Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er stedvis utvendig slitasje på vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring. Vinduer bør overflatebehandles ved neste anledning.

Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Elektrisk anlegg

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår. Det er automatsikringer og automatisk måler. Sikringsskapet er plassert på entréen i 1. etasje. Det foreligger dokumentasjon/faktura på arbeid utført i 2014 ifbm. Elbillader. Se videre i vedlagt tilstandsrapport.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen. Dette er en borettslagkostnad.

Forhold som har fått TG3: INGEN

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox

Parkering

Parkering i carport med el-bil lader

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0004582295

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, ellers elektrisk.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 150 000

Info kommunale avgifter

Betales via månedlige felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 973 560 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 699 528 pr. 2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader, påløper kostnader til strøm/brensel, 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

Betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsfører, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke med ca. kr 350,- pr mnd fra januar 2025. Dette på grunn av høyere gebyrer på kommunale avgifter og forsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 890

Andel Fellesgjeld

Kr 452 261

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
13.11.2024

Avdrag Fellesgjeld
Kr 4 319

Rentekost. fellesgjeld
Kr 1 749

Forkjøpsfrist
2024-11-20T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn
Kalamyrvegen Borettslag

Organisasjonsnummer
986894950

Andelsnummer
122

Om borettslaget

- Borettslaget består av 34 andeler.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Avtale om kollektiv brannvarsling med Verisure.
- 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

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1355063610, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2024: 4.70% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 13.11.2024: 10 299 696

Andel av saldo: 452 262

Første termin/første avdrag: 30.12.2007 (siste termin 30.12.2031)

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

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Frist for og melde forkjøpsrett var torsdag 21.11.2025 kl 12.00. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

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.

Dyrehold

Det er båndtvang i Kalamyrvegen Borettslag og ellers i alle boligfelt i Rogaland.

Respekter dette!

Man kan maksimum ha 2 husdyr per husstand ifølge vedtektene. Respekter din nabos hage og unngå avføring på andre eiendommer og fellesområder. Husk poser når du går tur med hunden. Ønsker du å ha katteluke så må dette søkes om til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 838 i Sandnes kommune. Andelsnr. 122 i Kalamyrvegen Borettslag med orgnr. 986894950

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/109/838:

15.12.2004 - Dokumentnr: 12948 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

15.12.2004 - Dokumentnr: 12948 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

24.12.2013 - Dokumentnr: 1120543 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:843

24.12.2013 - Dokumentnr: 1120543 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:109 Bnr:844

24.12.2013 - Dokumentnr: 1120543 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vedlikeholdsplikt for felles avløpsledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2004 - Dokumentnr: 12055 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:109 Bnr:17

22.11.2004 - Dokumentnr: 12055 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 726843 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:109 Bnr:838

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 16.05.2007

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til bolig.

Kommuneplan:

PlanId 202005

Navn Kommuneplan Sandnes 2023-2038

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.05.2023

Delarealer Delareal 1 017 kvm

KPHensynsonenavnH320_1

KPFare Flomfare

Delareal 12 424 kvm

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 12 734 kvm

BestemmelseOmrådenavnParkeringszone 4

KPBestemmelseHjemmel fysisk utforming av anlegg

Delareal 310 kvm

Arealbruk Grønnstruktur (utgått),Nåværende

Reguleringsplan:

PlanId 82310-04

Navn Bebyggelsesplan for felt B1, B2 Trekanten, Hommersåk

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.06.2004

Delarealer Delareal 426 kvm

Formål Frisiktzone

Delareal 570 kvm

Formål Felles parkeringsplass

Delareal 27 kvm

Formål Annet fellesareal

Utdyp. For_tomtene_5_6_7_8

Delareal 9 481 kvm

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal 164 kvm

Formål Boliger
Delareal 54 kvm
Formål Annet fellesareal
Utdyp. Felles søppeloppstillingsplass
Delareal 140 kvm
Formål Felles grøntareal
Delareal 592 kvm
Formål Felles avkjørsel
Delareal 1 701 kvm
Formål Felles lekeareal
Delareal 3 kvm
Formål Offentlig friområde
PlanId 82110
Navn Reguleringsplan for Hommersåk, Frøyland og Riska, Trekanten
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 07.08.1984
Delarealer Delareal 1 kvm
Formål Kjørevei

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

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

452 261 (Andel av fellesgjeld)

3 602 261 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 611 482 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 618 682 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 621 482 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , Rådhusgata 3
4306 Sandnes
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

26.11.2024





Stuen er stilren med flere vindusflater som gir naturlig lys og skaper god romfølelse.







Den åpne og luftige planløsningen mellom kjøkken og stue gjør boligen sosial og lett å omgås i.





I 2. etasje finner du 3 romslige soverom.



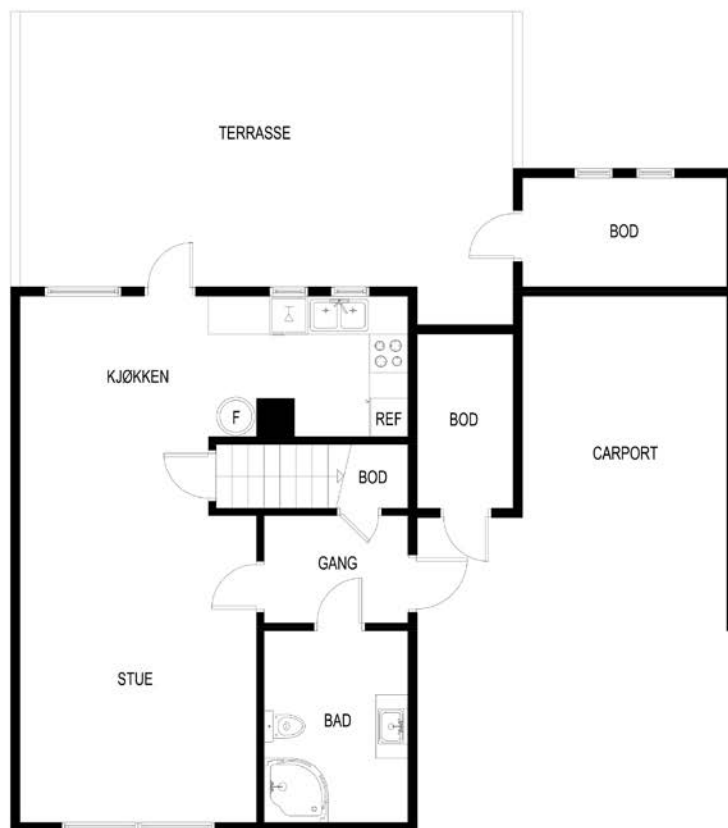
2 romslige bad innredet med toalett,
vask i servantskap og dusj,
samt opplegg for vaskemaskin





2 eksterne boder sørger for god oppbevaringsplass.

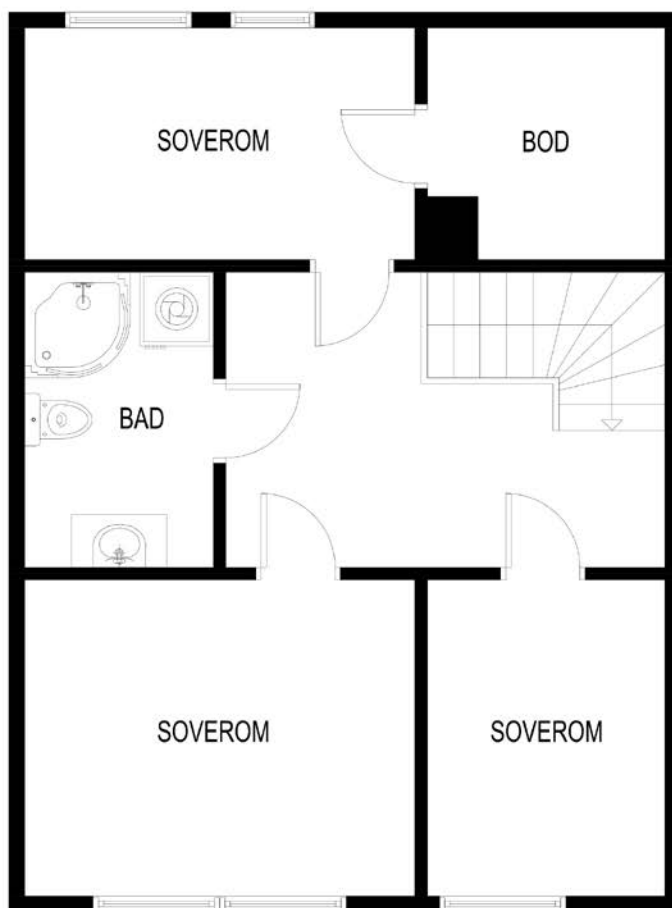




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

1. etasje.






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

aktiv.

2. etasje.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kalamyrveien 59, 4310 HOMMERSÅK
 SANDNES kommune
 gnr. 109, bnr. 838
 Andelsnummer 122

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 18.11.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 20484-2404

Referansenummer: GX2015

Autorisert foretak: Rogatakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Vågen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig

Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2005 i Sandnes kommune. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre. Etasjeskiller i tre. Takformen er saltak i trekonstruksjon. Boligen har 1 kjøkken, 1 stue, 2 våtrom, 3 soverom og flere boder. Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand. Registrerte tilstandsmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Tomten i sin helhet er felleseid av borettslaget. Denne enheten disponerer en del av totalen, som er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplass, carport, boder, hage og platting.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis og strøm.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har betongtakstein som taktekkning. Taktekkningen er fra byggeår. Lekker, strø og undertak er også fra byggeår.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning.

Boligens takform er saltak, og taket er bygget opp av takstoler. Det er et kaldloft over 2. etasje. Loftet er ventilert via ventilert i gavl samt luftespalter. Loftet er isolert ned mot boligen.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass. Vinduene er fra 2005.

Boligen har ytterdører av tre, fra byggeår. Hoveddøren har 3-lags glass, og har Yale Doorman montert. Terrassedøren har 2-lags glass, og er fra 2018.

Det er en platting på baksiden av boligen, på 33m². Plattingen har terrassebord som gulv, og er bygget i 2023.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje har flis på entréen og kjøkkenet. Stuen har laminat. Det er veggplater med tapet. I taket er det panel. Overflatene på stuen er oppgradert i 2021.

2. etasje har parkett og laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det malt gips.

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.

1. etasje har støpt plate på grunnen.

Boligen har en lecapipe fra byggeår. Det er montert en vedovn på stue/kjøkkenen i 1. etasje. Her er også sotluken plassert.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene. Trappen har lukkede trinn.

Det er montert rekkverk og håndløper. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1. etasje:

Badet har baderomsplater på veggene og panel i taket.

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjkabinett.

Fordelerskapet til rør-i-rør er også plassert her.

Badet har også opplegg til vaskemaskin.

Badet har et avtrekk i taket koblet til vilaventanlegget, samt en luftespalte under døren.

Bad 2. etasje:

Badet har belegg på veggene og takess i taket.

Badet har belegg på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin.

Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN

Kjøkkenet er fra byggeår.

Det er hvite, slette fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.

Det er flis på gulvet. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det panel. Kjøkkenet har flis som backsplash.

Vannrør er av kobber/rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.

Ventilatoren styrer også avtrekket på våtrommene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har rør-i-rør som vannrør.

Røropplegget er fra byggeår.

Fordelerskapet er plassert i veggen på badet.

Hovedstoppekranen er plassert under kjøkkenvasken.

Boligen har avløpsrør av plast.

Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via veggventiler og ventiler i vinduene.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter, og er fra 2005.

Berederen er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.

Det er automatsikringer og automatisk måler.

Sikringsskapet er plassert på entréen i 1. etasje.

Det foreligger dokumentasjon/faktura på arbeid utført i 2014 ifbm. Elbillader.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

Boligen har drenerende masser og drenerør fra byggeår.

Boligen er plassert over bakkenivå.

Boligen har en støpt plate med stripefundamenter, fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt boligen, med svakt fall vekk fra boligen.

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Rørene er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

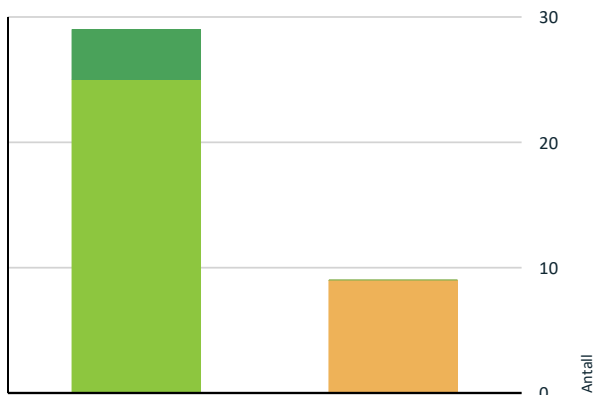
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2005

Standard

Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold

Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Nedløp og beslag

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående, dobbelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takform er saltak, og taket er bygget opp av takstoler.
Det er et kaldloft over 2. etasje.
Lofet er ventilert via ventilert i gavl samt luftespalter. Loftet er isolert ned mot boligen.

Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

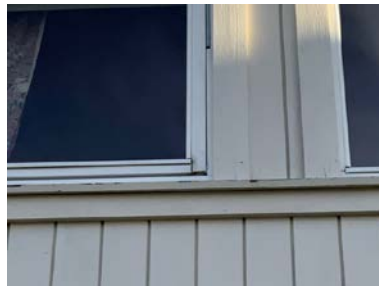
Det er stedvis utvendig slitasje på vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer bør overflatebehandles ved neste anledning.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Boligen har ytterdører av tre, fra byggeår.
Hoveddøren har 3-lags glass, og har Yale Doorman montert.
Terrassedøren har 2-lags glass, og er fra 2018.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en platting på baksiden av boligen, på 33m².
Plattingen har terrassebord som gulv, og er bygget i 2023.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje har flis på entrèen og kjøkkenet. Stuen har laminat.
Det er veggplater med tapet. I taket er det panel. Overflatene på stuen er oppgradert i 2021.
2. etasje har parkett og laminat på gulvene. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det malt gips.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag av tre, fra byggeår.

1. etasje har støpt plate på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:

1. etasje: 0,6 cm. Det er målt på stue/kjøkken.
2. etasje: 0,7 cm. Det er målt på 2 av soverommene.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen. Dette er en borettslagkostnad.

ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en lecapipe fra byggeår.

Det er montert en vedovn på stue/kjøkken i 1. etasje. Her er også sotluken plassert.

ⓘ TG 1 Innvendige trapper

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.

Trappen har lukkede trinn.

Det er montert rekkverk og håndløper.

ⓘ TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har belegg på veggene og takess i taket.

2. ETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Badet har belegg på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,8 cm over gulvet.
Det er svakt fall mot slukene.
Lokalt i dusjsonen er det 6mm fall.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe lite fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt ved vaskemaskinen.
Det er synlig belegg klemt i slukene via klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det er noe synlig slitasje på belegget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.

Det er ingen mulige tiltak vedrørende slitasjen i belegget.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med dusjkant og glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til villaventanlegget samt en luftespalte i døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badets grunnbase er fra byggeår, men er oppgradert noe i 2021. Baderomsplater og flis er lagt i 2021.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har baderomsplater på veggene og panel i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 5mm over flis.
Det er svakt fall på gulvet mot dusjsonen.
Sluket er nedsenket med 2 cm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er flatt gulv i dusjsonen, som betyr at det vil ligge igjen vann her ved vannsøl/lekkasje.

Det er lite fall på gulvet.

Det er bom i et par flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.

Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt et hjelpesluk ved siden av.

Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghegt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjkabinett. Fordelerskapet til rør-i-rør er også plassert her.

Badet har også opplegg til vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i taket koblet til vilaventanlegget, samt en luftespalte under døren.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra stuen og inn mot dusjsonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er flis på gulvet. På veggene er det veggplater med tapet. I taket er det panel. Kjøkkenet har flis som backsplash.
Vannrør er av kobber/rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.
Ventilatoren styrer også avtrekket på våtrommene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet er plassert i veggen på badet.
Hovedstoppekranen er plassert under kjøkkenvasken.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilering via veggventiler og ventiler i vinduene.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter, og er fra 2005.
Berederen er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales at det etableres en waterguard ved berederen, for økt sikkerhet i tilfelle en vannlekkasje fra berederen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.

Det er automatsikringer og automatisk måler.

Sikringsskapet er plassert på entréen i 1. etasje.

Det foreligger dokumentasjon/faktura på arbeid utført i 2014 ifbm. Elbillader.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2006 Installert ved byg

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Ja Ja , el bil lader innstallert
sluttklæring foreligger , men usikker ang samsvarserklæring vet vi ikke hva er, Rasmussen elektron har innstallert elbil lader. 9/10-2021.**
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.**

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende samsvarserklæringer og at anlegget er opp mot 20 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenerende masser og drenerør fra byggeår.
Boligen er plassert over bakkenivå.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en støpt plate med stripefundamenter, fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt boligen, med svakt fall vekk fra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.



Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

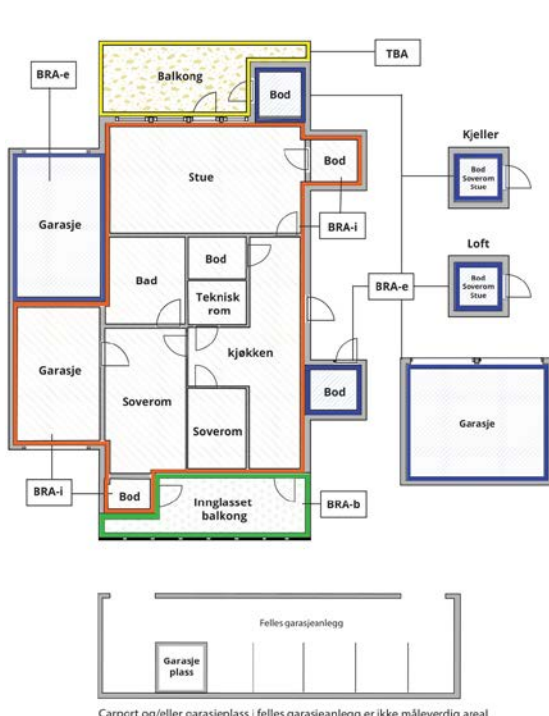
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	48	11		59	33
2. etasje	48			48	
SUM	96	11			33
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken	Bod , Bod 2	
2. etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Omkleddingsrom		

Kommentar

Det er en carport utenfor boligen, som eier selv er ansvarlig for. Denne er oppmålt til 16m². Bakre bod er også en bygningsdel som eier er ansvarlig for. Carport og boder har fått ny takteking i 2023.
Boder/carport er ikke vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se rapporten og eiers egenerklæring for nærmere informasjon.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Kalamyrveien 59, 4310 HOMMERSÅK
Gnr 109 - Bnr 838
1108 SANDNES

Rogatakt AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	96	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2024	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	109	838		0	12734.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kalamyrveien 59

Hjemmelshaver

Kalamyrvegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KALAMYRVEGEN BORETTSLAG	986894950			Urdal Jan, Tønnesen Merethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

122

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Sandnes kommune sin reguleringsplanID 82310-04, og er regulert til "Frittliggende småhusbebyggelse"

Om tomten

Tomten i sin helhet er felleseid av borettslaget. Denne enheten disponerer en del av totalen, som er opparbeidet med innkjørsel, parkeringsplass, carport, boder, hage og platting.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.11.2024		Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GX2015>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1405240223	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Merethe Tønnesen	Jan Urdal
Gateadresse	
Kalamyrveien 59	
Poststed	Postnr
HOMMERSÅK	4310
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1405240223

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: MT, JU

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Forrige eier hadde inne gulvlegger og la fliser på bad nede flisene ble lagt oppå eksisterende beleg og så ble det montert baderomsplater. Forrige eier jobber for kapp entreprenører

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Vert lekkasje i tak over carport. Ble byttet takplater av meg og tekket på ny av potan

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Råte i vindu i stua. Fasade/ utvendig på boligen blir fikset av borettslaget

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Carlsen elektro har montert stikkontakter i garasje og bod bak garasjen og lys i taket i boden. 29.01.2014.

Arbeid utført av

Carlsen elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Har billader fra Easee dokumentasjon ligger i boligmappe

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, tømmerarbeid 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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har byttet takplater på carport etter påvist lekkasje. Potan har tekket taket på ny

Arbeid utført av

Potan

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

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merethe Tønnesen	22d8a5e699ce97c713f5e6f c326285c8fac77418	20.11.2024 14:25:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Urdal	e09876462799dc92c77523 5a3741bff384820554	20.11.2024 14:25:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

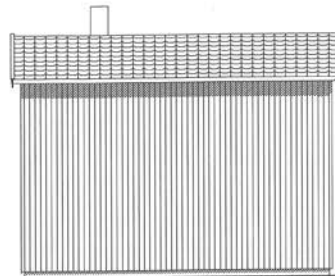
Document reference: 1405240223

- 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>

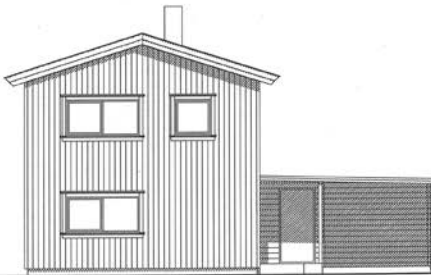
200405403:1 VEDLEGG E5



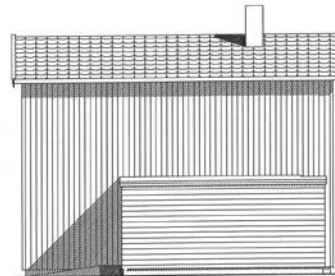
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

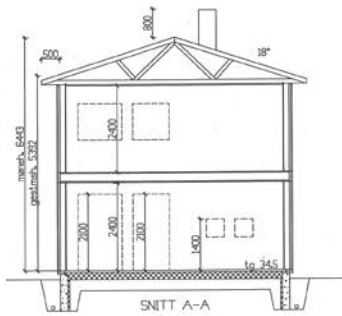
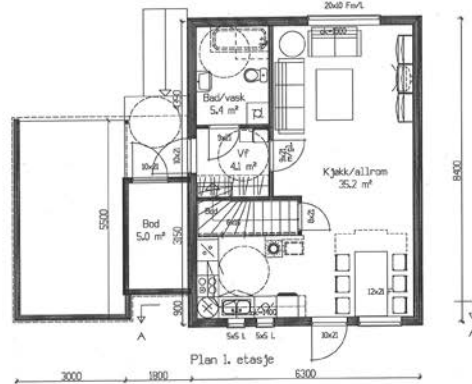
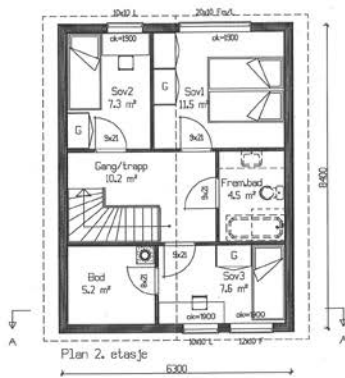


FASADE MOT NORD

1396/04

TYPE A		A BM		14.09.2004 VVL
Titelshaver: Sandnes Boligbyggelag		Målestokk	Tegn All.	Dato 03.10.2002
Byggeplass : Trekanten, Hommersåk		1:100	Trac	Dato
Kommune : Sandnes	Gnr 109 Bnr	Diak 400	Sak Hus 22	
Utbygger	JADARHUS	Planlegger KLEPP PROSJEKTERING AS <small>© Tegningen er beskyttet ifl. lov om opphavsrett</small>		

200405463

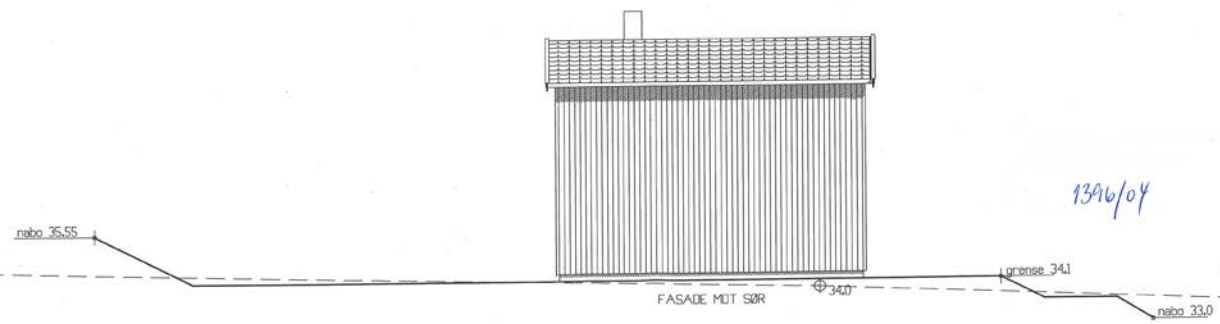
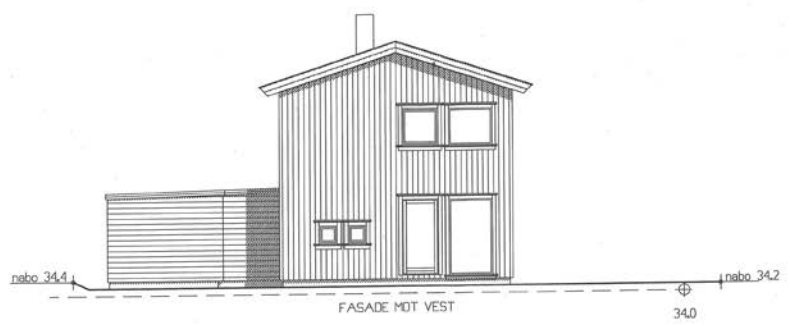


13A6/04

	BYA 6156 m²	Gr.F1 5292 m²		
	BR	B.rakt	BA	BR-A-K
Hovedplan	48.04	1.0	48.04	48.04
Etagplan	48.04	0.6	28.82	48.04
Sum 1 m²	96.08		76.86	96.08

TYPE A		A BM		14.09.2004 VVL
Tiltakshaver: Sandnes Boligbyggelag		Målestokk	Tegn AIL	Dato 03.10.2002
Byggeplass: Trekanten, Hommersåk		1:100	Trac	Dato
Kommune: Sandnes Gnr 109 Bnr		Disk 4ram	Sak HUS 22	
Litbygger		Planligger		
JADARHUS		KLEPP PROSJEKTERING AS		
		© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett		

200405483-1



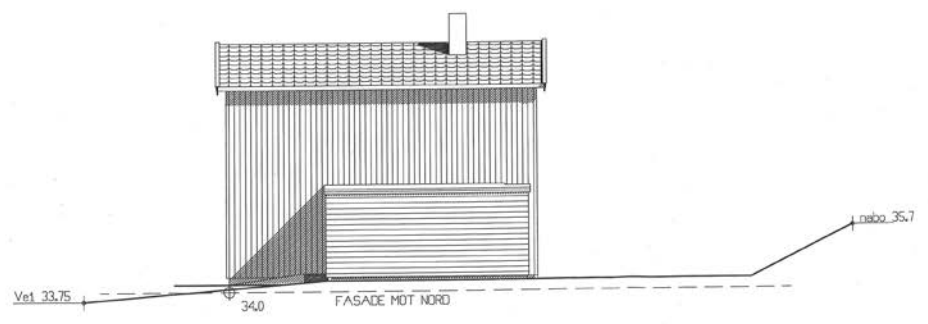
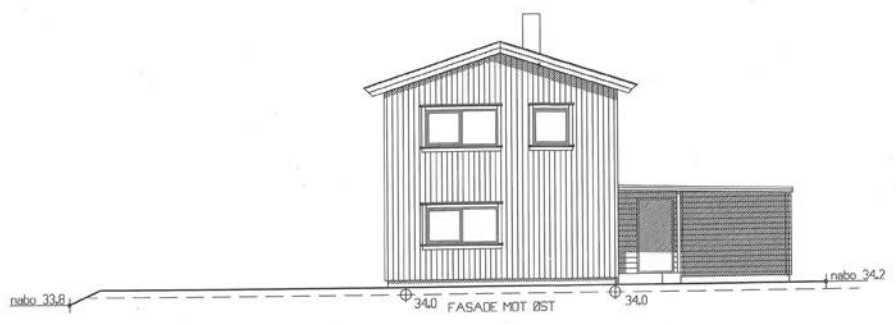
1396/04

TYPE A

Tiltakshaver: Sandnes Boligbyggelag	Målestokk: 1:100	Tegn VVL	Dato 14.09.2004
Byggeplass: Trekanten, Hommersåk		Trac	Dato
Kommune: Sandnes	Grnr 109 Bnr	Disk 4rem	Sak Hus 22
Utbygger: JADARHUS		Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS	

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett

200105483



1396/04

TYPE A

Tiltakshaver: Sandnes Boligbyggelag	Målestokk: 1:100	Tegn VVL	Dato 14.09.2004
Byggeplass: Trekanten, Hommersåk		Trac	Dato
Kommune: Sandnes	Grnr 109 Bnr	Disk 4ram	Sak Hus 22
Utbygger: JADARHUS		Planlegger: KLEPP PROSJEKTERING AS	

© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett.

Jadarhus AS
Gamle Forusvei 6
4033 STAVANGER



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 16.05.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref: 200405463-5 ✓
Arkivkode: O: 109-838

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 109/838 Byggeadresse: KALAMYRVEIEN 59

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Enebolig
Ansvarlig søker m/adr: Jadarhus AS, Gamle Forusvei 6, 4033 STAVANGER
Tiltakshaver: Sandnes Boligbyggelag

D-sak nr: 1396/2004
Siste dokument mottatt 07.05.2007

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 12.02.2007 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Marina Rørheim
Marina Rørheim
Saksbehandler

Kopi til:

tiltakshaver ansv. søker brannsjef/feier - v/ montert ildsted

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Vedtekter

for Kalamyrveien borettslag org nr.986894950
tilknyttet Bate boligbyggelag
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.04.2004.
Endret 23.04.2013. Ny endring per 20.04.2015, § 1-2 (1) og (2) og § 8-1 (1). Sist oppdatert
14.04.2023. Ny endring 18.04.2024, § 5-1 (8).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kalamyrveien 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 Sandnes 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) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av 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.

- (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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (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. Dyrehold er tillatt, med begrensning om maks 2 husdyr per husstand, jf. ordensreglene.

(6) Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet påbegynnes. Dette gjelder for alle endringer, herunder for eksempel montering av varmpumpe, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(7) Det er tillatt å installere varmpumper i borettslaget. Installasjon av varmpumpe skal søkes om og godkjennes av styret på forhånd. Andelseier må oppfylle gjeldende vilkår vedtatt av generalforsamlingen.

(8) Andelseier har eksklusiv bruksrett til det uteområdet som ligger i naturlig tilknytning til egen andel.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i inntil tre år 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 dersom:

- 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 § 3 andre ledd.

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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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. Andelseier er ansvarlig for å dekke alle kostnader i den forbindelse.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å underrette styret i borettslaget, og bidra til å minimere skadene så langt det er mulig.

(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.

(8) Utvendig maling, samt vedlikehold og vasking og skraping av kledning, utføres på dugnad hvor den enkelte andelseier sørger for at egen bolig og eventuelle tilleggsbygg blir malt. Borettslaget kjøper inn maling til bolig. Andelseier må selv sørge for stillas/stige/lift o.l., malerkoster etc. Boliger må males i de farger som fastsettes av styret i borettslaget. Dersom en andelseier ikke utfører sin dugnadsplikt innenfor den frist styret i borettslaget fastsetter, kan styret sørge for at det blir gjort på andelseiers kostnad.

(9) Andelseier har vedlikeholdsansvaret for det uteområdet som den har eksklusiv bruksrett til, jf. punkt 4-1 (7).

(10) Andelseier har vedlikeholds-, reparasjons- og utskiftningsansvar for de bygningsmessige tiltak som er utført på eller i tilknytning til egen andel, herunder for eksempel tilbygg, påbygg, utvidede terrasser m.m. Dersom andelseier unnlater å utføre nødvendig vedlikehold etter oppfordringer fra styret, kan styret iverksette slikt nødvendig vedlikehold på andelseiers regning.

(11) Andelseier som har installert varmepumpe etter godkjenning fra styret, overtar selv det fulle vedlikeholdsansvaret for denne, herunder også reparasjons- og utskiftningsansvar. Dersom varmepumpen midlertidig må fjernes som følge av ordinært vedlikehold av fasaden, er andelseier ansvarlig for de merkostnader dette medfører.

(12) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i andelen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere boligselskapets egenandel. Det samme gjelder dersom borettslagets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det andelseier har ansvaret for å vedlikeholde.

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 gi 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. 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 Generalforsamlingens form

- (1) Styret beslutter hvorvidt generalforsamlingen skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.
- (2) Minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når andelseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av generalforsamlingen.

9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det **innen fristen**.

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-6 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.

9-7 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.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-5 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 møteleders dobbeltstemme.

10. Parkering

- (1) Alle andelseiere er har minimum én tildelt fast parkeringsplass på borettslagets eiendom. Eneboligene har parkeringsplass i tilknytning til boligen, mens leilighetene har tildelte plasser på borettslagets felles parkeringsplass.
- (2) De eneboligene med garasje/carport har selv vedlikeholdsansvaret for denne.
- (3) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

11. Elektronisk kommunikasjon

- (1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Andelseierne skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-postadresse.
- (2) Styret har egen styree-post: kalamyrvegen@styretmitt.no
- (3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.
- (4) Andelseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 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.

12-2 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.

12-3 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.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf.

borettslagslovens § 7-12:

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

13-2 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.

MINI HÅNDBOK FOR KALAMYRVEGEN BORETTSLAG



I denne Mini Håndboken for beboere i Kalamyrvegen Borettslag, vil du finne diverse opplysninger, samt ordensregler for feltet.

Her er noen spørsmål du vil finne svar på i denne håndboken:

- Hvem bestemmer i ett borettslag
- Hva må det søkes godkjenning til og hvordan søkes det
- Hvilke bestemmelser gjelder i et borettslag
- Hvem sitter i styret
- Hvordan kontakter jeg styret
- Vedlikehold og ansvar
- Forsikringer i borettslaget og eksterne kontraktører
- Ordensregler



HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET

I utgangspunktet kan man si at det er beboerne, altså du og jeg som bestemmer.

Beboerne samles 1 gang i året til generalforsamling. Her avgjøres saker som faller utenfor styrets ansvarsområde og dere orienteres om styrets arbeid.

Men for at du og jeg skal gjøre ting lovlig og korrekt, er vi underlagt lover og regler som vi må forholde oss til.

Stort sett er det styret som passer på dette, men i noen tilfeller må styret videreformidle spørsmål og få en «lovkyndig» til å se på saken – for å ta en korrekt avgjørelse.

Disse er de viktigste lovene vi må ta hensyn til:

- Husleieloven
- Lov om borettslag
- Borettslagets egne vedtekter
- Borettslagets ordensregler

For at styret skal kunne påse at regler blir fulgt, trenger det selvsagt å ha kjennskap til det som skjer i borettslaget. Blant de sakene som kan skape et problem, er prosjekter beboerne setter i gang uten at styret på forhånd er gjort kjent med planene. Er det blitt foretatt noe uten tillatelse så kan det føre til at arbeidet som blir utført, må gjøres om igjen, eller oppføringer må rives ned igjen. Noen endringer kan også være uønsket av felleskapet. Slikt er svært kjedelig for både beboere og styret. Får styret anledning til å gi råd på et tidlig stadium, kan mye tid og penger blir spart.

Dagens styre består av:

Styreleder: Liz Veronica Nygård – Kalamyrveien 79 – mob: 91609820

Styremedlem: Tanja Thaule – Kalamyrveien 41 – mob: 93627875

Styremedlem: Isabel Brustad – Kalamyrveien 65b – mob: 47382646

Alle saker skal meldes skriftlig til styret på mail: kalamyrvegen@styretmitt.no

NB: Husk at styret består av mennesker som bruker av sin egen fritid, og som har egne familier, jobber og andre sysselsettinger. Dette gjør at vi ofte trenger litt tid på å gå igjennom sakene dere sender inn. Vi ber derfor om forståelse for at det kan ta et minimum av 14 dager før man får svar på henvendelse. Behandlingstid på saken du sender inn, blir opplyst om i svaret du mottar, og vil variere etter sakens innhold. I juli måned behandles kun akutte henvendelser.

Borettslaget har også sin egen private facebookside, denne kan søkes opp og heter: «Kalamyrvegen borettslag». Vær obs på skrivemåten.

Alle mottar informasjon fra styret digitalt, om man ønsker å reservere seg mot dette og ønsker å få informasjon i papirform, så må styret kontaktes.

RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER

Hva må det søkes godkjenning til?

Både leilighetene/boligene og tomtene er borettslagets eiendom. I utgangspunktet skal enhver endring derfor søkes om til styret. Imidlertid er det et klart skille mellom innvendige og utvendige endringer. Dessuten må en skille mellom endringer og vedlikehold.

Innvendige endringer:

Utskiftning av innvendige dører, baderoms innredning, parkett, fliser o.l. er i hovedsak vedlikehold. Slike typer endringer er ikke meldepliktig. Vær likevel oppmerksom på at alt arbeid som medfører endringer av røropplegg, det elektriske anlegget, våtrom eller avtrekksanlegg må søkes om til styret og kan eventuelt bli sendt videre til generalforsamling for avgjørelse. Flytting eller ny oppføring av innvendige vegger og dører karakteriseres som innvendig ombygging og må søkes om til styret.

Om det utføres endringer som ikke er søkt inn til styret eller vedlikeholdskravet til enheten ikke er blitt overholdt, står man erstatningsansvarlig, endringen dekkes ikke av forsikring og tilbakeføring til originalt utgangspunkt/utførelse av vedlikehold på andelseiers regning kan kreves. Advarsel om boforhold kan også forekomme. Se vedtekter for mer informasjon.

Utvendige endringer:

Alle utvendige endringer skal i henhold til borettslagets vedtekter søkes og godkjennes av styret før arbeidet eventuelt tilar.

Eksempler kan være:

- Alle slags påbygg, nybygg og fasadeendringer
- Endringer eller utvidelse av terrasser, innsetting av katteluker, vinduer, ytterdører og faste elektriske installasjoner, utvendige paneler o.l.

- Vi har pr. i dag 3 fargevalg til kledningen på husene våre:
 - 2271-Berg (Den mørke)
 - 343-antikkhvit (Den lyse)
 - 762-Capri (Den lyseblå)

- Om noen ønsker fargeskifte så må alle malingsstrøk utover det første, dekkes av andelseier selv.

- Se spesifikasjoner i våre vedtekter

Endringer og nye oppføringer på utvendige arealer:

Vesentlige endringer av utvendige arealer er søknadspliktig. Dette kan gjelde vesentlige endringer av eksisterende hageanlegg, oppføring av hekk og gjerde, og inngangsparti, evt. Plattinger, carport o.l.

Hvordan gå frem med en søknad?

Vedlagt søknadsskjema skal benyttes.

Hvem skal dekke kostnaden?

Det er søkeren som bærer alle omkostninger en forandring/oppføring medfører. Det gjelder også kostnader i forbindelse med innhenting av tillatelse fra kommunen o.l. Søkeren må ta alle kostnader knyttet til prosjektet både før, under og etter oppføring. Se vedtekter.

Hvem skal godkjenne søknaden?

Dette kan avhenge av endringens omfang. Søknaden vil bli godkjent/avslått av styret. I noen tilfeller vil styret ta opp saken i generalforsamling, hvor andelseierne og styret stemmer over endringen sammen. En slik avstemming krever 2/3 stemmer for å bli godkjent. Blir prosjektet påbegynt uten godkjenning – vil andelseier stå til ansvar for å måtte tilbakestille prosjektet for

egen regning. Noen endringer er søknadspliktig kommunen, men alle endringer må også godkjennes av styret.

VEDLIKEHOLD OG ANSVAR

Å bo i et borettslag gir mange fordeler og lovbestemte rettigheter. Men det gir oss også lovbestemte forpliktelser.

En av disse er ansvaret for vedlikehold av boligen. En bolig vil ved manglende vedlikehold forfalle og vil kunne synke i verdi, samt kunne påvirke borettslagets omdømme. Det er opp til alle å sørge for at det nødvendige vedlikeholdet blir utført.

Styret utfører årlig bygningskontroll, hvor dere i etterkant vil bli informert om eventuelle feil og mangler/behov for utbedringer og vedlikehold. Det vil bli satt en frist for eventuell utbedring. Dersom dette ikke overholdes, vil styret utbedre på andelseiers bekostning.

Hva er det så den enkelte kan foreta seg? Hva kreves i første omgang av innvendig vedlikehold?

I ethvert borettslag kan det være spesielle forhold ved boligen som gjør visse vedlikeholdsoppgaver viktigere enn andre. Det kan være f.eks. hustypen eller materialene som er brukt.

Friskluftanlegget til boligene er knyttet til kjøkkenvifta og blir styrt fra denne. Andelseier har ansvar for at denne vifta holdes ren og fri for matfett, samt at ventilasjonssystem/motor blir jevnlig rensed/vedlikeholdt. Dette er viktig for hele ventilasjonen i boligen. Ventilasjonen skal også sørge for at det er tilstrekkelig tilførsel av ny luft slik at det ikke oppstår undertrykk i boligen. Husk at matfett også er brannfarlig.

FORSIKRINGER I BORETTSLAGET

Borettslagets bygninger er forsikret. Men det er viktig å presisere at denne forsikringen ikke gjelder innbo og løsøre i den enkelte bolig. Alle beboere må derfor selv sørge for å ha innboforsikring for sine eiendeler. For mer informasjon, se vedtekter.

Hva gjør du hvis uhellet er ute?

Ta kontakt med styret i borettslaget, og meld ifra til IF forsikringsselskap på if.no eller pr telefon på 21 49 24 00. Forsikringsselskapet står deretter for besiktigelse av skaden og videre saksbehandling.

Borettslagets avtaler med eksterne kontraktører

Borettslaget har noen eksterne avtaler som er greie å vite om:

Bate: Bate er et boligbyggelag som drifter borettslag i hele landet. Vi bruker Bate som rådgiver og til regnskap, HMS og til generalforsamlinger og forhandler avtaler og bistår med rettshjelp om nødvendig. Det er også disse man kontakter i forbindelse med forkjøpsrett eller utleie av egen andel, samt tar seg av felleskostnader. Mer info finner du på Min side på Bate.no eller på tlf: 51849500.

Verisure: «Verisure er en sikkerhetsbedrift som tilbyr alarmløsninger til boliger og bedrifter». Her har vi brannvarslingssystem, som er seriekoblet i hele borettslaget. Dette fungerer på en slik måte at om din alarm utløses så får du en telefon fra Verisure som sjekker at du har situasjonen under kontroll. Verisure skal varsles når du fraflytter borettslaget og når du flytter inn.

Kontaktinfo:

Mail: borettslag@verisure.no

Tlf: 06010

Norsk Brannvern: «Norsk brannvern er en totalleverandør innen brannsikkerhet».

Norsk brannvern kommer på årlig kontroll for å sørge for at vi oppfyller alle forskriftsmessige brannkrav, for å ivareta sikkerheten til den enkelte og borettslaget som helhet.

Lyse: Vi har en basispakke i Lyse som dekker muligheten til å kunne koble seg på nett, og inkluderer de vanligste tv-kanalene og utstyr.

ORDENSREGLER

Vær oppmerksom på at ordensregler ikke bare pålegger plikter, men også gir rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele

boligområdet. Alle beboere bør derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og bidra til å skape den respekt for reglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et trivelig sted.

Det skal være ro:

Hverdager mellom kl. 23:00 – 06:00

Helgedager mellom kl. 24:00 – 08:00

Det er heller ikke nødvendig med «unødig» støy eller uvanlig høy musikk ellers på døgnet.

Respekter at din nabo kanskje ikke har samme interesse som deg.

Husdyrhold:

Det er båndtvang i Kalamyrvegen Borettslag og ellers i alle boligfelt i Rogaland. Respekter dette! Man kan maksimum ha 2 husdyr per husstand ifølge vedtektene. Respekter din nabos hage og unngå avføring på andre eiendommer og fellesområder. Husk poser når du går tur med hunden. Ønsker du å ha katteluke så må dette søkes om til styret.

Søppelskur:

Avfall skal oppi dunken, ikke settes på asfalten eller på lokket eller andre steder. Hjelp til med å vedlikeholde søppelskuret, og skift på å ta ut/inn dunkene for tømming. Tømmekalenderen finner du i appen «Renovasjon i Sandnes» under Kalamyrveien Borettslag. Husk å brette pappen før du hiver den i dunken og husk kildesortering! Har du større mengder eller spesialavfall så kan dette tømmes ved dugnad eller det kan bestilles gratis henting av kommunen på: hentavfall.no.

Hekk:

Hver beboer er ansvarlig for at tomtene ser presentable ut. Vedlikehold uteplassen og rydd opp, og klipp hekker. Hekk må holdes etter kommunens reguleringer, disse finner du mer detaljert her: <https://www.sandnes.kommune.no/sti/vei-og-trafikk/klipp-hekker-og-busker/> Gå inn på nettsiden for bedre oversikt over egen eiendom. Som hovedregel skal hekk maksimalt være 2 meter om den ikke er plassert mot vei eller er til sjenanse for naboer eller andre. Er hekken mot vei, men ikke i kryss eller sving eller andre steder som påvirker sikt kan den være opp til 1,5 meter. Er hekken mot vei i et kryss, sving eller andre plasser som påvirker sikt skal

hekken maksimalt være 0,5 meter. Alle hekker skal være justert innen utgangen av mai måned hvert år. Hver vår kommer miljø container i forbindelse med dugnad slik at beboere kan benytte sjansen å kvitte seg med ting.

Dugnad

Vi gjennomfører dugnad to ganger i året, henholdsvis vår og høst, i borettslaget. Dette er for å spare borettslaget for kostnader, det betyr at er det arbeid som gjenstår etter dugnadene p.g.a for lite oppmøte eller annet, vil det måtte kjøpes inn tjenester fra firmaer for å få utført. Dette kan også medvirke til å øke felleskostnadene.

Parkering:

Ikke parker i gatene, da dette kan sperre for utrykningskjøretøy. Hver husstand skal bruke egen innkjørsel eller oppmerkede plasser. Større lastebiler o.l. er forbudt i boligfeltet, disse må henvises til andre områder.

Trampoline:

Se eget standard vedlegg om krav rundt oppsett, bruk og sikring av trampoline. Dette regelverket gjelder for samtlige, ettersom alle utearealer i borettslaget teknisk sett er felles arealer, uavhengig av disposisjonsrett.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Kalamyrvegen Borettslag.

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

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Torsdag 18.04.2024, kl. 19:00

Klokkarlåven - Lions Klubben

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 Utbedringer av friområder

6 Omformulering av vedtekt

7 Valg

- 7.1 Valg av leder for 1 år
- 7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Kalamyrvegen 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

Økning på grunn av økt arbeidsmengde over de siste årene og manglende interesse for styreverv blant beboerne.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 85.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utbedringer av friområder

Pga mye vedlikeholdsarbeid, hms i forbindelse med stikkvekster og dårlig utnyttelse av området, foreslår vi forenklinger og forbedringer av enkelte områder i borettslaget i form av for eksempel asfaltering, planering, grus, betong, gress eller lignende.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å planlegge og gjennomføre forbedringer av fellesarealer på den måten som er mest hensiktsmessig for borettslaget.

Styrets innstilling: Styret mener at borettslaget bruker for mye ressurser på å vedlikeholde dette området og at det kan være skadelig ved fall, og mener dermed at området kan være bedre benyttet asfaltert.

6. Omformulering av vedtekt

I vedtektene som ble fornyet og vedtatt ved fjorårets generalforsamling har det oppstått en mindre formuleringsfeil som vi ønsker å korrigere. Dette gjelder i punkt 5.1-8 Vedlikehold. Den står i dag beskrevet slik:

(8) Utvendig maling utføres på dugnad hvor den enkelte andelseier sørger for at egen bolig og eventuell carport blir malt. Borettslaget kjøper inn maling. Andelseier må selv sørge for stillas/stige, malerkoster etc. Boliger må males i de farger som er fastsatt av borettslaget. Dersom en andelseier ikke utfører sin dugnadsplikt innenfor den frist borettslaget fastsetter, kan styret sørge for at det blir gjort.

Forslag til vedtak: Vedtekt 5.1-8 Vedlikehold endres til denne formuleringen:

(8) Utvendig maling, samt vedlikehold og vasking og skraping av kledning, utføres på dugnad hvor den enkelte andelseier sørger for at egen bolig og eventuelle tilleggsbygg blir malt. Borettslaget kjøper inn maling til bolig. Andelseier må selv sørge for stillas/stige/lift o.l., malerkoster etc. Boliger må males i de farger som fastsettes av styret i borettslaget. Dersom en andelseier ikke utfører sin dugnadsplikt innenfor den frist styret i borettslaget fastsetter, kan styret sørge for at det blir gjort på andelseiers kostnad.

Styrets innstilling: Formuleringen etter endring, er hvordan dette allerede praktiseres i dag. Formuleringen som ble fastsatt i fjor var noe utydelig, så dette ønsker vi nå å endre.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 1 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

387 Kalamyrvegen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		973 968	973 968	1 071 329
Innbetalt til felles løn - avdrag		1 634 358	1 712 445	0
Innbetalt til felles løn - renter		280 763	144 443	0
Andre driftsinntekter		0	10 000	0
Sum Inntekter		2 889 089	2 840 857	1 071 329
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	77 588	77 634	94 600
Forretningsførerhonorar		75 300	72 611	78 900
Tilleggstjenester forretningsfører		25 639	27 358	24 600
Revisjonshonorar	2	8 820	8 530	9 600
Drift og vedlikehold	3	316 502	207 489	524 100
TV og/eller internett		40 392	40 392	40 400
Forsikringer		198 939	90 587	228 400
Kommunale avgifter		279 730	250 038	335 700
Kontingent Boligbyggelag		10 200	10 200	10 200
Administrasjonskostnader		9 379	69 318	8 000
Sum kostnader		1 042 488	854 155	1 354 500
Driftsresultat		1 846 601	1 986 701	-283 171
Finansielle poster				
Renteinntekter		41 357	14 200	35 000
Rentekostnader		279 473	144 532	0
Netto finanskostnader		238 115	130 332	-35 000
Resultat	4	1 608 486	1 856 370	-248 171

387 Kalamyrvegen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	4 192 223	4 192 223
Bygninger	5	35 999 964	35 999 964
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		40 192 187	40 192 187
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	20 229
Forskuddsbetalte kostnader		64 499	15 909
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 014 076	1 017 222
Sum omløpsmidler		1 078 575	1 053 360
SUM EIENDELER		41 270 762	41 245 547

387 Kalamyrvegen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		20 077 526	18 469 040
Sum egenkapital	6	20 080 926	18 472 440
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	10 870 818	12 910 886
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	3 730 794	3 324 059
Borettsinnskudd		6 500 000	6 500 000
Sum langsiktig gjeld		21 101 613	22 734 945
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 547	2 472
Leverandørgjeld		69 461	19 275
Annen kortsiktig gjeld		8 215	16 415
Sum kortsiktig gjeld		88 223	38 162
Sum gjeld		21 189 836	22 773 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 270 762	41 245 547

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Liz Veronica Nyg³ rd
Styreleder

Isabel Ragna Anita Brustad
Styremedlem

Tanja Thaulle
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i 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.

Øvrige 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 pålytt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjelder på 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 påkostninger 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 rike 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 er 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	68 000	68 040
Arbeidsgiveravgift	9 588	9 594
Sum personalkostnader	77 588	77 634

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	34 484	85 771
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	101 739	3 737
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	74 168	19 122
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	106 111	98 858
Sum	316 502	207 489

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	1 608 486	1 856 370
Avdrag på lån	-1 633 332	-1 712 357
Endring disponible midler	-24 846	144 013
Omløpsmidler	1 078 575	1 053 360
Kortsiktig gjeld	88 223	38 162
Disponible midler	990 351	1 015 198

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 192 187
; rets tilgang :	0
; rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 192 187
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	40 192 187
Anskaffelses ³ r :	2005
Antatt levetid i ³ r :	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	; rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	3 400	0	3 400
Egenkapital	20 077 526	1 608 486	18 469 040
Sum Egenkapital	20 080 926	1 608 486	18 472 440

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
L ³ nenummer:	1355063610
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2006
Rentesats:	3,873 %
Beregnet innfridd:	30.12.2031
Opprinnelig l ³ nebeløp:	33 724 000
L ³ nesaldo 01.01:	12 910 886
Avdrag i perioden:	2 040 068
L ³ nesaldo 31.12:	10 870 818
Saldo 5 ³ r frem i tid:	4 535 569
Andelssaldo 01.01:	3 324 059
Innbetalt IN i perioden:	741 156
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	334 420
Andelssaldo 31.12:	3 730 794
Sum pantegjeld for l ³ n:	14 601 613

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr 21 101 613 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi p³ kr 40 192 187.

Resultat og balanse med noter for Kalamyrvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kalamyrvegen Borettslag

Styreleder	Liz Veronica Nygård (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Isabel Ragna Anita Brustad (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Tanja Thaule (sign.)	25.03.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kalamyrvegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kalamyrvegen 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 avvirket.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



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 modifierer 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.

Stavanger, 25. mars 2024
KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor

Informasjon fra styret

Om Kalamyrvegen Borettslag

Kalamyrvegen Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 34 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 986894950.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Liz Veronica Nygård

Styremedlem, Tanja Thaulé

Styremedlem, Isabel Ragna Anita Brustad

Varamedlem, Merethe Tønnesen

Styrets arbeid i perioden

Arrangementer: Høstdugnad og vårdugnad

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Forsikringssaker

Innledet avtale med norsk brannvern

Hentet inn tilbud

Utarbeidet vedtekter

Endret minihåndbok

Formidlet informasjon fra styret til beboere: beboernytt, Facebook og infoskriv.

Planlagt fremtidige prosjekter

Årlig byggekontroll

HMS

Møtevirksomhet med Bate

Befaring ift vedlikehold

Behandlet søknader fra beboere

Håndtert budsjett, faktura og generell økonomi

Planlegging, innkjøp og utførelse av dugnad

Avholdt jevnlig styremøter

Styrets planer fremover

Vedlikeholdsarbeid av enheter og fellesarealer

Forsikringsavtale

Kalamyrvegen Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0004582295.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kalamyrvegen Borettslag torsdag 18.04.2024 kl. 19:00 - Klokkarlåven - Lions Klubben.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Goa fra Bate ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Merethe Tønnesen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 14 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert.
Totalt 14 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Tone Goa fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

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 85 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utbedringer av friområder

Styreleder redegjorde for hvilke områder dette gjelder.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret får fullmakt til å planlegge og gjennomføre forbedringer av fellesarealer på den måten som er mest hensiktsmessig for borettslaget i form av for eksempel asfaltering, planering, grus, betong, gress eller lignende.

6. Omformulering av vedtekt

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å endre vedtekter 5.1-8 Vedlikehold til:

(8) Utvendig maling, samt vedlikehold og vasking og skraping av kledning, utføres på dugnad hvor den enkelte andelseier sørger for at egen bolig og eventuelle tilleggsbygg blir malt. Borettslaget kjøper inn maling til bolig. Andelseier må selv sørge for stillas/stige/lift o.l., malerkoster etc. Boliger må males i de farger som fastsettes av styret i borettslaget. Dersom en andelseier ikke utfører sin dugnadsplikt innenfor den frist styret i borettslaget fastsetter, kan styret sørge for at det blir gjort på andelseiers kostnad.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 1 år

Vedtak:

Liz Veronica Nygård ble valgt til leder for 1 år.

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Vedtak:

Tanja Thaulle og Isabel Ragna Anita Brustad ble valgt til styremedlem for 1 år.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Vedtak:

Camilla Malmin og Jørgen Skipevåg ble valgt til varamedlem for 2 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling**Vedtak:**

Liz Veronica Nygård ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Liz Veronica Nygård valgt for 1 år i 2024

Styremedlem: Tanja Thaulé valgt for 1 år i 2024

Styremedlem: Isabel Ragna Anita Brustad valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Camilla Malmin valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Jørgen Skipevåg valgt for 2 år i 2024

Hommersåk, 18.04.2024

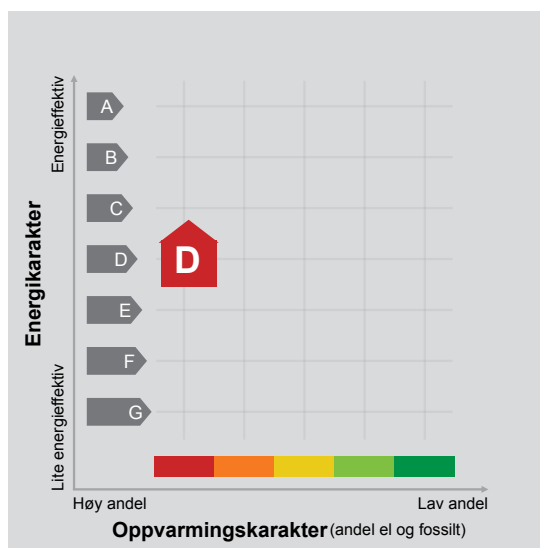
Protokoll for Kalamyrvegen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Goa (sign.)	19.04.2024
Protokollvitne	Merethe Tønnesen (sign.)	19.04.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Kalamyrveien 59
Postnummer	4310
Sted	HOMMERSÅK
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	838
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22623443
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-52461
Dato	20.11.2024



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

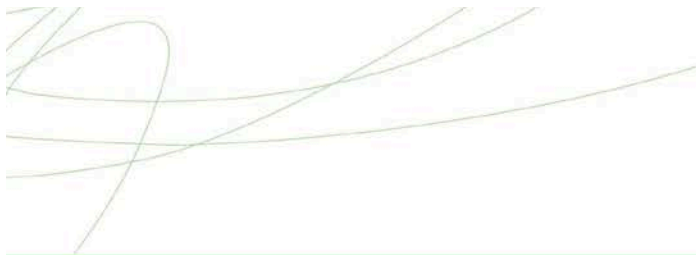
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

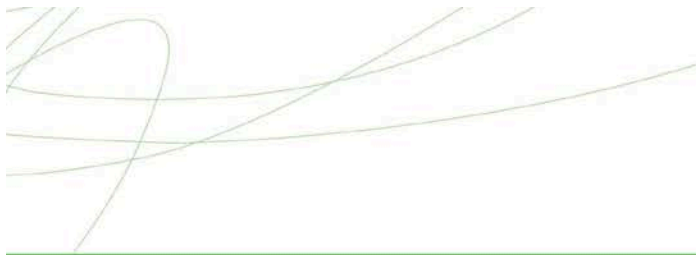
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

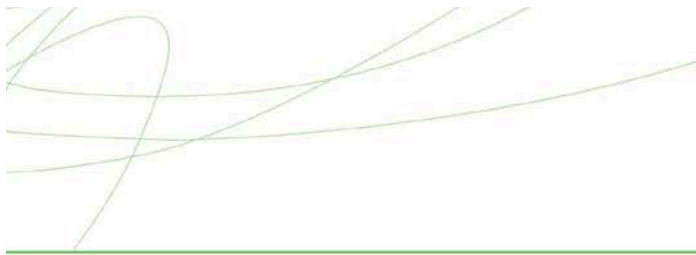
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Kalamyrveien 59 - Nabolaget Riska - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Borgveien Linje 21, N96	4 min 0.3 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	20 min 14.2 km
Stavanger Sola	30 min

Skoler

Hommersåk skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	9 min 0.7 km
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 336 elever, 25 klasser	14 min 1 km
Maudland skole (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	17 min 13.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 13.9 km

Ladepunkt for el-bil

Hommersåk Kai	15 min
---------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

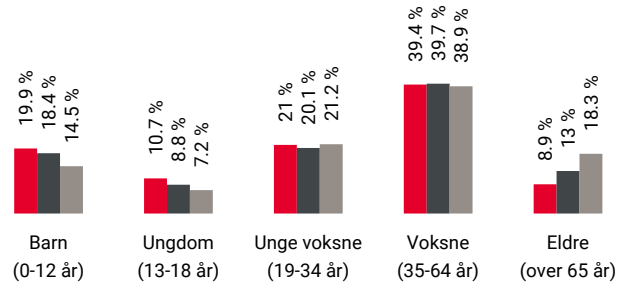
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Riska	2 287	785
Hommersåk	7 373	2 765
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lekeland barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Riska barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 0.5 km
Trollhaugen foreldre-lagsbarnehage (1-5 ... 59 barn	9 min 0.6 km


Dagligvare


Coop Extra Riska PostNord	10 min 0.7 km
Kiwi Bryggen Hommersåk	15 min




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 84/100

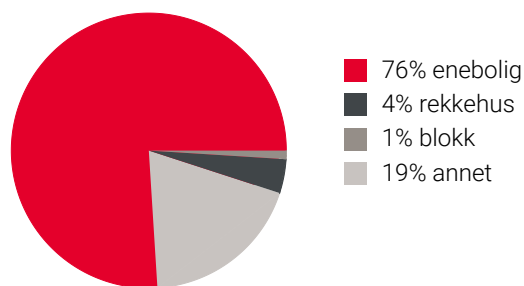
Sport

 Riska skole 8 min 
Ballspill, friidrett 0.6 km

 Hommersåk skole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.7 km

 Sport 4 you 16 min 

Boligmasse




«Fredelig og rolig nabolag, med variert alder.»

Sitat fra en lokalkjent

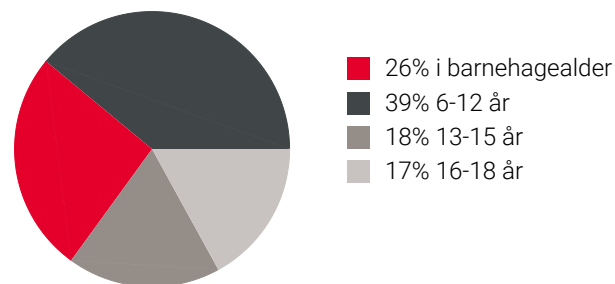


Varer/Tjenester

 Bryggen Senter Hommersåk 14 min 

 Vitusapotek Hommersåk 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

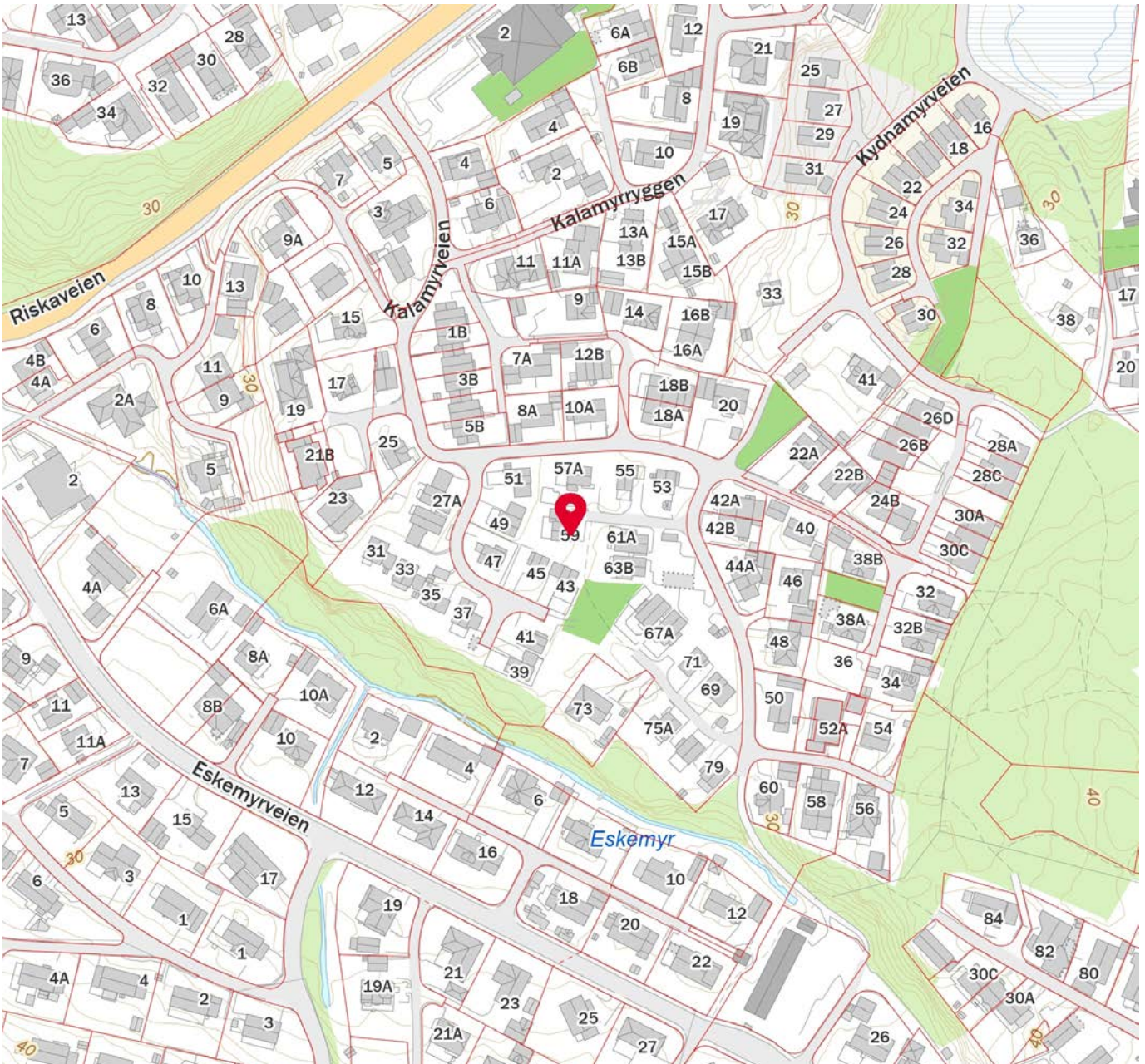


0% 43%

 Riska
 Hommersåk
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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 gis.
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: Kalamyrveien 59
4310 HOMMERSÅK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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