

aktiv.



Smievegen 70, 4350 KLEPPE

Stor endeleilighet
Rolig beliggenhet
Mulighet for 3 soverom!



Eiendomsmegler MNEF

Britt Fagerland

Mobil 959 21 585

E-post britt.fagerland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 6 967,-
Omkostn.: Kr 89 364,-
Total ink omk.: Kr 3 086 331,-
Felleskostn.: Kr 3 314,-
Selger: Tordis Byberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 89/94 kvm
Tomtstr.: 3708.7 m²
Soverom: 0
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1850
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1403230398

Velkommen til Smievegen 70!

Presentert av Britt Fagerland

Her får du en velholdt leilighet med mange gode fasiliteter. Leiligheten har en overbygget terrasse som vender mot sør. Blokken ligger innerst i gaten med lite trafikk.

- Romslig gang med god plass til garderobe, samt en bod til lagring.
- Svært romslig stue og kjøkken som gir deg mange møbleringsmuligheter. Kjøkken ligger separat fra stuen
- 2 soverom, med mulighet for 3.
- Bod i underetasjen. 1 fast parkeringsplass i lukket anlegg
- Heis
- Støpt betongdekke
- Utsikt

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	29
Tilstandsrapport	33
Nabolagsprofil	112
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 89 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 89 m² Entre/gang/stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3708.7 m²

Tomtebeskrivelse

Asfalterte uteområder, plen, garasjeanlegg for naboblokk og gjesteparkering på taket.

Beliggenhet

God beliggenhet i 2. etasje med overbygget terrasse og gode solforhold. Ligger i enden av gaten, hvor det er lite støy fra trafikk. Lekeplass like utenfor.

Her bor du i trivelige omgivelser med gangavstand til butikker og turområder. Leiligheten er perfekt for de fleste, unge nyetablerte, familier, enslige med barn og ikke minst eldre som ønsker seg en lettstelt bolig.

Kort avstand til Jærhagen. Her er det lagt til rette for å sette seg ned på kafé å nyte en kopp kaffe og kanskje en matbit, men også shopping, apotek, dagligvarehandel og

bank i sentrum. Det er heller ikke lange avstander til flotte naturopplevelser på strand eller i rekreasjonsområder. Borestranden, Kleppelunden og Kleppevarden er alle attraktive turområder som en raskt kan ta seg til.

De aktive kan enkelt ta i bruk et rikt tilbud av sport- og fritidsaktiviteter med fotball, håndball, svømming og turn.

Kollektivtransport ligger med gangavstand fra leiligheten med gode bussforbindelser både sørover og nordover, samt buss til togstasjonen.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i betongelement/lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskillet i betong.

Saltak, antatt tre som er tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.

Innhold

2. etasje: gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bod, bad/vaskerom. Mulighet for 3 soverom.

Bod i fellesanlegg. Fast plass i lukket garasjeanlegg.

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.

1 forhold som har fått TG3:

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av overflater

Overflater er i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjons ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Tg:3.

- Wc festet med skruer, membran punktert.

-Riss/sprekk i innvendig hjørne i dusjnisen.

-"Bom", dårlig heft/dekning av fliselim under enkelte fliser på yttervegg.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, samt

tilfredsstille krav til fall til sluk.

10 forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting: 11

m²

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 99 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Mindre fall på balong enn anbefalt, funksjon synes ivaretatt, ingen behov for utbedring.

Stedvis noe ujevn montering av flis.

Vinduer og dører Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmen/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknad:

-Balkongdør henger, behov for mindre justering.

-Iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering

Toppdekker og overflater i bolig med normal slitasje ift. alder.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Ved enkel nivellering registreres det ca 22 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre. Tg:2

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

Merknader:

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

-Stedvis sprekk i vegg plater over dører.

-Gulvlist gliper enkelte steder fra gulv, skyldes trolig krymp av betong ved oppføring, ingen behov for utbedring.

-Stedvis noen mindre riss i innvendig hjørner, påregnelig normalt.

-"Bom", dårlig heft/dekning av fliselim under enkelte fliser i entre.

Anbefalte tiltak

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

Bom i flis kan utbedres med bi-imp eller lignende.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og grå laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal brukslitasje iht. alder.

-Enkelte fronter må påregnes justert.

-Stedvis noe vannmerke/svelling i parkett omliggende innredning, ingen utslag på fukt.

-Noe mindre svelling/ujevn skjøt benkeplate.

Generell info:

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

Vannledninger Oppsummering

Vannrør antatt fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

- Iring rørkobling til toalett bad/vaskerom.

- Mindre iring i fordeler skap for vann.

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk Oppsummering

Elektriske opplegget i hovedsakelig fra byggeåret.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

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

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

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og

begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

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

en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektro faglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Ingen avvik registrert.

Utstyr sanitærinstallasjoner

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon Oppsummering

Mekanisk sentral ventilasjon antatt fra byggeåret.

Registrert ulyd i vifte.

Oppholdsrom ventilert med vegg ventiler og vindus ventiler.

Registrert kondensering i tak på soverom, ukjent årsak. Kan skyldes luftlekkasje, og eller kondensering som

følge av manglende ventilering.

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

det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Bedre utluftning i bolig, kontrollere lufttetthet. Kontroll/utbedring av avtrekksvifte.

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registrert på synlig opplegg. Membran synes ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr

Lekkasje i overgang slange/blandebatteri i dusj. Innredning i normal stand iht. alder, stedvis noe svelling/brukslitasje i overflater

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte pakning i overgang slange/blandebatteri. Justere fronter i innredning.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV-basis pakke er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Fast plass i lukket parkeringsanlegg i underetasjen, samt stor gjesteparkering.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0001583788

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad, ellers elektrisk.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 6 964

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon. Vil variere etter forbruk. Beløpet er fordelt på 2 terminer. Det er installert vannmåler.

Formuesverdi primær

Kr 777 855

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 955 849

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Dekker bygningsforsikring, forretningsfører, drift og vedlikehold av fellesområder, renovasjon, styrehonorar, betjening av lån og TV-grunnpakke.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 314

Andel Fellesgjeld

Kr 6 967

Fellesgjeld pr. dato

01.08.2024

Andel fellesformue

Kr 20 592

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Kyllingstadparken Felt H

Om sameiet

- 2 blokker - 3 etasjer
- 36 leiligheter
- Vedtekter og ordensregler
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. (dette innebærer at sameieren har såkalt proratsk ansvar for sameiets forpliktelser)
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Klepp Energi. Kontakt selger for mer info

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364068623, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 01.08.2024: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 01.08.2024: kr 198 223,-

Andel av saldo: kr 6 967,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2026)

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad (styret har søknadsskjema).

Forretningsfører

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1850, seksjonsnummer 12 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1120/1/1850/12:

26.03.2002 - Dokumentnr: 2696 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2002 - Dokumentnr: 2837 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

18.03.2010 - Dokumentnr: 204242 - Urådighet

Rettighetshaver: Byberg Åge

Fnr: 170858 33189

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

18.03.2010 - Dokumentnr: 204242 - Urådighet

Rettighetshaver: Fosse Gunn

Fnr: 020261 37872

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

18.03.2010 - Dokumentnr: 204242 - Urådighet

Rettighetshaver: Byberg Oddvar

Fnr: 050163 39751

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

18.03.2010 - Dokumentnr: 204242 - Urådighet

Rettighetshaver: Byberg Alf Morten

Fnr: 050473 34510

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

26.03.2002 - Dokumentnr: 2696 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 89/2637

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-36

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligblokkene datert 08.03.02. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Uteanlegg ferdigstilles i løpet av mai måned.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Tilhører Kyllingstadparken alt 2, datert 11.02.91, Kyllingstadparken felt B, datert 14.12.99 og kommuneplan for

perioden 2022-2033.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,- (Prisantydning)

6 967,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 924,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,00))

89 364,- (Omkostninger totalt)

3 086 331,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 89 364

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Britt Fagerland
Eiendomsmegler MNEF
britt.fagerland@aktiv.no
Tlf: 959 21 585

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

Salgsoppgavedato

11.09.2024

Smievegen 70



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





Svært stor stue med gode vindusløsninger



Leiligheten har en overbygget terrasse som vender mot sør.









Kjøkkenet



Kjøkkenet ligger separat fra stuen.

Romslig gang med god plass til garderobe, samt en bod til lagring.

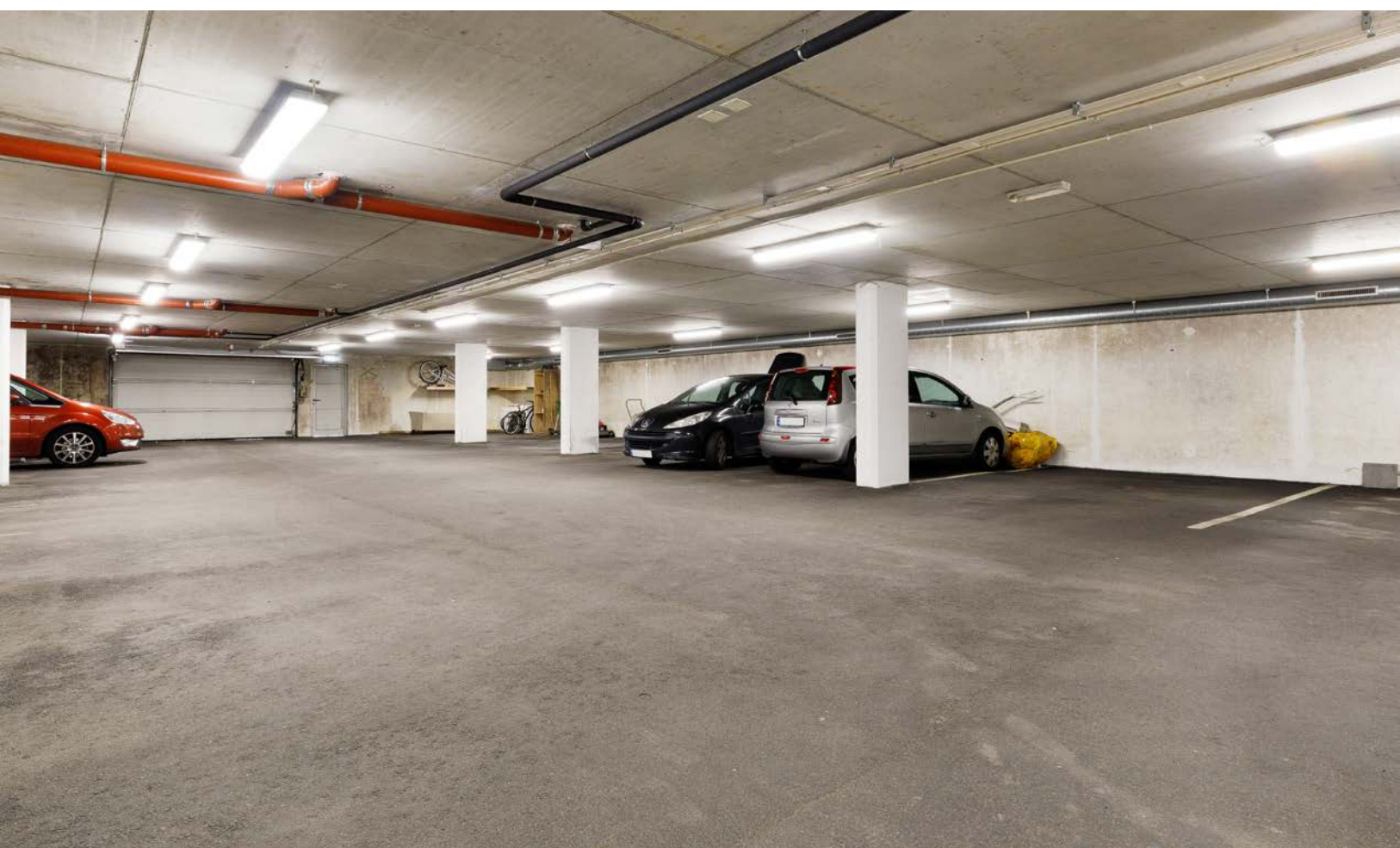
2 soverom, med mulighet for 3.

Bad/vaskerom.











Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS Jernbanegt. 5, 4340 BRYNE Org.nr. 834 001 942 mva	Oppdragsnr.	
Adresse			
Postnr.		Sted	
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2002	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10 År <input type="checkbox"/> Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF Skade forsikring	Polise/avtalenr.	SP0001583 788
Selger 1 Fornavn	Tordis	Etternavn	Byberg
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse LEKKASJE FRA LEILIGHET OVER I BETG.
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse 2020 - BLE SATT TØRKE I NOEN DAGER
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse SKADE ØPNET VIA IF SKADEFORSIKRING
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	03-08 2024	Sted	KLEPPE
------	------------	------	--------

Signatur selger 1:

T. Byberg

Signatur selger 2:

Smievegen 70

4350 KLEPPE

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2002

BRA: 89 m²

BRA (ny arealstandard): 94 m²

BRA-i (ny arealstandard): 89 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

3

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22024>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater er i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjons ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Tg:3.

- Wc festet med skruer, membran punktert.

-Riss/sprekke i innvendig hjørne i dusjnisen.

-"Bom", dårlig heft/dekning av fliselim under enkelte fliser på yttervegg.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, samt tilfredsstillende krav til fall til sluk.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, plattning: 11 m²

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 99 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

Mindre fall på balong enn anbefalt, funksjon synes ivaretatt, ingen behov for utbedring.

Stedvis noe ujevn montering av flis.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknad:

-Balkongdør henger, behov for mindre justering.

-Iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker og overflater i bolig med normal slitasje ift. alder.
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Ved enkel nivellering registreres det ca 22 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre. Tg:2
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknader:

- Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
- Stedvis sprekk i vegg plater over dører.
- Gulvlist gliper enkelte steder fra gulv, skyldes trolig krymp av betong ved oppføring, ingen behov for utbedring.
- Stedvis noen mindre riss i innvendig hjørner, påregnelig normalt.
- "Bom", dårlig heft/dekning av fliselim under enkelte fliser i entre.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Bom i flis kan utbedres med bi-imp eller lignende.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og grå laminert benkeplate.
Innredningen fremstår med normal brukslitasje iht. alder.
-Enkelte fronter må påregnes justert.
-Stedvis noe vannmerke/svelling i parkett omliggende innredning, ingen utslag på fukt.
-Noe mindre svelling/ujevn skjøt benkeplate.

Generell info:

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør antatt fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

- Iring rørkobling til toalett bad/vaskerom.
- Mindre iring i fordeler skap for vann.

Ledningsnett

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske opplegget i hovedsakelig fra byggeåret.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

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

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektro faglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Ingen avvik registrert.

Utstyr sanitærinstallasjoner

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk sentral ventilasjon antatt fra byggeåret.

Registrert ulyd i vifte.

Oppholdsrom ventilert med vegg ventiler og vindus ventiler.

Registrert kondensering i tak på soverom, ukjent årsak. Kan skyldes luftlekkasje, og eller kondensering som følge av manglende ventilering.

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

Anbefalte tiltak

Bedre utluftning i bolig, kontrollere lufttetthet.

Kontroll/utbedring av avtrekksvifte.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Membran synes ført under klemring.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av sanitærutstyr

Lekkasje i overgang slange/blandebatteri i dusj.

Innredning i normal stand iht. alder, stedvis noe svelling/brukslitasje i overflater.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte pakning i overgang slange/blandebatteri.
Justere fronter i innredning.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat fra 2010.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.8.2024

Rapportdato
23.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Tordis Byberg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygnings sakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til lyd/brann mellom leiligheter.

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

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Smievegen 70, 4350 Kleppe

Kommunenr: 1120 Gårdsnr: 1 Bruksnr: 1850 Festenr:
Seksjonsnr: 12 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2002 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i betongelement/lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskillet i betong.
Saltak, antatt tre som er teknet med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.

Enkelte tilstands anmerkninger skyldes teknisk levetid, vedlikehold og konstruksjon.

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

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

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	89	85	4	Entre/gang/stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom	Bod
Totalt m²	89	85	4		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	94	89	5	0	11
Totalt m²	94	89	5	0	11

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Sjakt medregnet i arealer.

Utvendig bod i kjeller - 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Balkong - 11 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: 11 m²

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden er målt til 99 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Mindre fall på balong enn anbefalt, funksjon synes ivaretatt, ingen behov for utbedring. Stedvis noe ujevn montering av flis.	

6.2 Vinduer og dører

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

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Vinduer og dører fra byggeåret, nedbrytning i enkelte karmen/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknad:

- Balkongdør henger, behov for mindre justering.
- Iring i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger må påregnes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Ved enkel nivellering registreres det ca 22 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre. Ved enkel nivellering registreres det ca 16 mm avvik på total planhet gulv på mindre soverom. Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv i stue.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Toppdekker og overflater i bolig med normal slitasje ift. alder.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Ved enkel nivellering registreres det ca 22 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved entre.

Tg:2

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

Merknader:

- Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
- Stedvis sprekk i vegg plater over dører.
- Gulvlist gliper enkelte steder fra gulv, skyldes trolig krymp av betong ved oppføring, ingen behov for utbedring.
- Stedvis noen mindre riss i innvendig hjørner, påregnelig normalt.
- "Bom", dårlig heft/dekning av fliselim under enkelte fliser i entre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Bom i flis kan utbedres med bi-imp eller lignende.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Kjøkkeninnredning med lys profilerte fronter og grå laminert benkeplate. Innredningen fremstår med normal brukslitasje iht. alder.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Enkelte fronter må påregnes justert. -Stedvis noe vannmerke/svelling i parkett omliggende innredning, ingen utslag på fukt. -Noe mindre svelling/ujevn skjøt benkeplate. <p>Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.</p>	

Avtrekk

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

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat fra 2010.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Bygningens avløpsrør antatt fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Tilstand satt iht. alder.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å oppgradere avløpsrør.</p>	

6.7 Vannledninger

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør antatt fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Iring rørkobling til toalett bad/vaskerom. - Mindre iring i fordeler skap for vann. <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny måler montert i 2016.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Elektriske opplegget i hovedsakelig fra byggeåret.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektro faglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

2001

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Ingen avvik registrert.

Utstyr sanitærinstallasjoner

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Mekanisk sentral ventilasjon antatt fra byggeåret.
Registrert ulyd i vifte.
Oppholdsrom ventilert med vegg ventiler og vindus ventiler.
Registrert kondensering i tak på soverom, ukjent årsak. Kan skyldes luftlekkasje, og eller kondensering som følge av manglende ventilering.
Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre utluftning i bolig, kontrollere lufttetthet.
Kontroll/utbedring av avtrekksvifte.

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Utstyr: Dusjnise, toalett, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin.
Varmekabler i gulv.
Mekanisk avtrekk, ok.
Ca 23 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist
Ca 15-20 mm sillikonert dørterskel, oppbrett membran er ikke synlig for kontroll grunnet overgangs list.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser at det oppsto lekkasje fra omliggende leilighet i 2020, følgeskade i himling på bad/vaskerom ble utbedret i regi av forsikringsselskap.

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
<p>Overflater er i normal stand iht. alder.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjons ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak. -Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Tg:3. - Wc festet med skruer, membran punktert. -Riss/sprekk i innvendig hjørne i dusjnisen. -"Bom", dårlig heft/dekning av fliselim under enkelte fliser på yttervegg. <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann, samt tilfredsstillende krav til fall til sluk.</p>	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Ingen avvik registrert på synlig opplegg. Membran synes ført under klemring. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskifting.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnische, toalett, servant i innredning og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Lekkasje i overgang slange/blandebatteri i dusj. Innredning i normal stand iht. alder, stedvis noe svelling/brukslitasje i overflater.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skifte pakning i overgang slange/blandebatteri. Justere fronter i innredning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

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

6.12 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med hvit slett utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: - Begynnende svelling i nedre del av dør til bad/vaskerom. - Påregnelig med mindre justering av enkelte dører.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

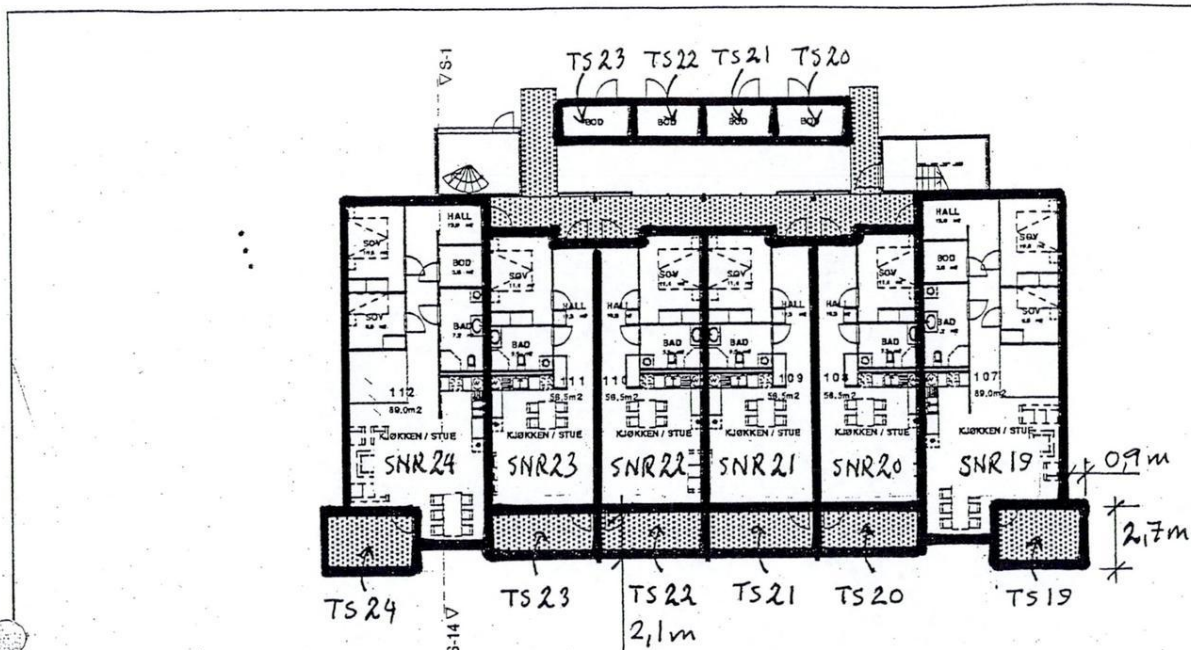
Tilgjengelighet

Ikke relevant

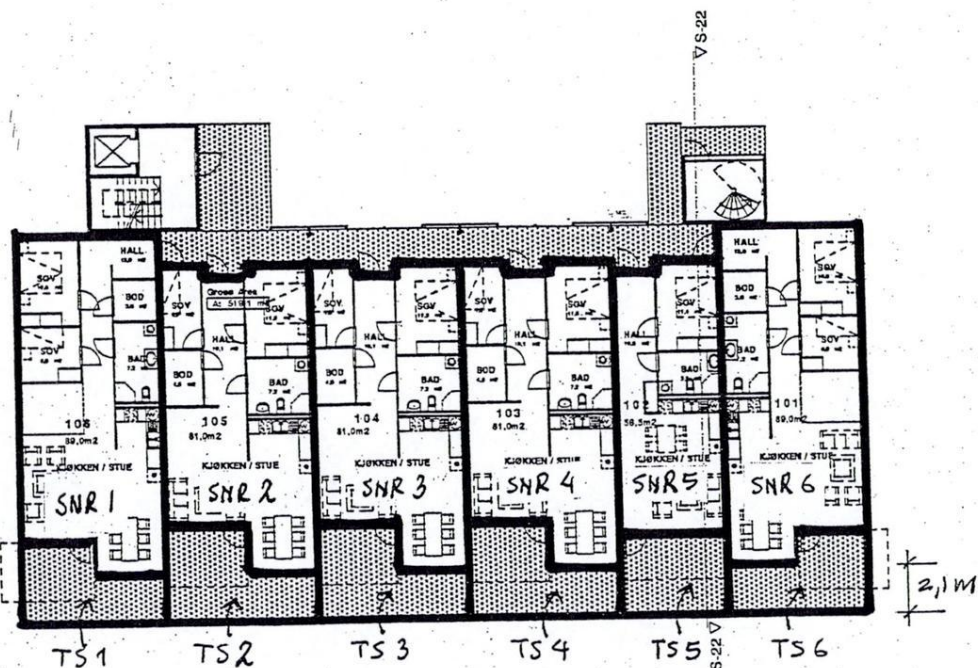
6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

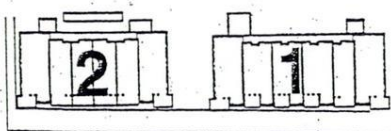



Plan bygg 2, 1. etg. 1:300

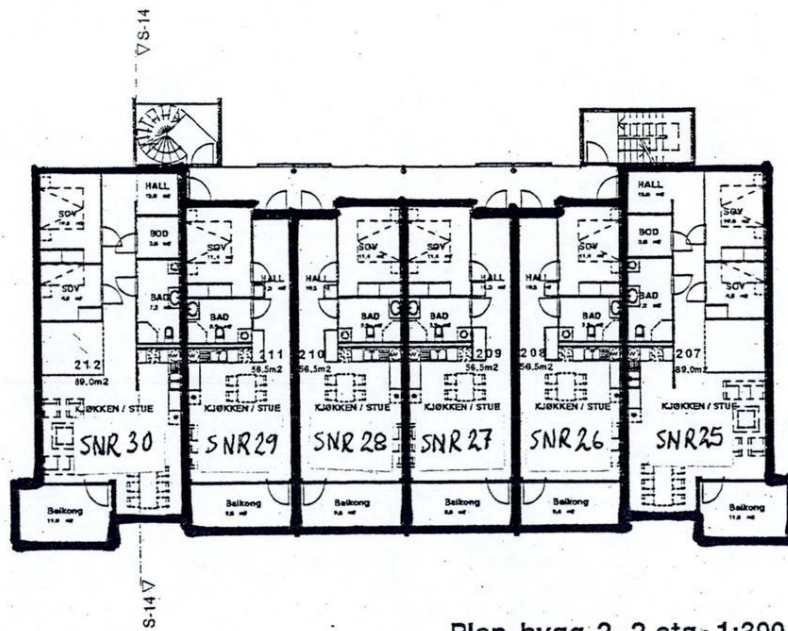


Plan bygg 1, 1. etg. 1:300

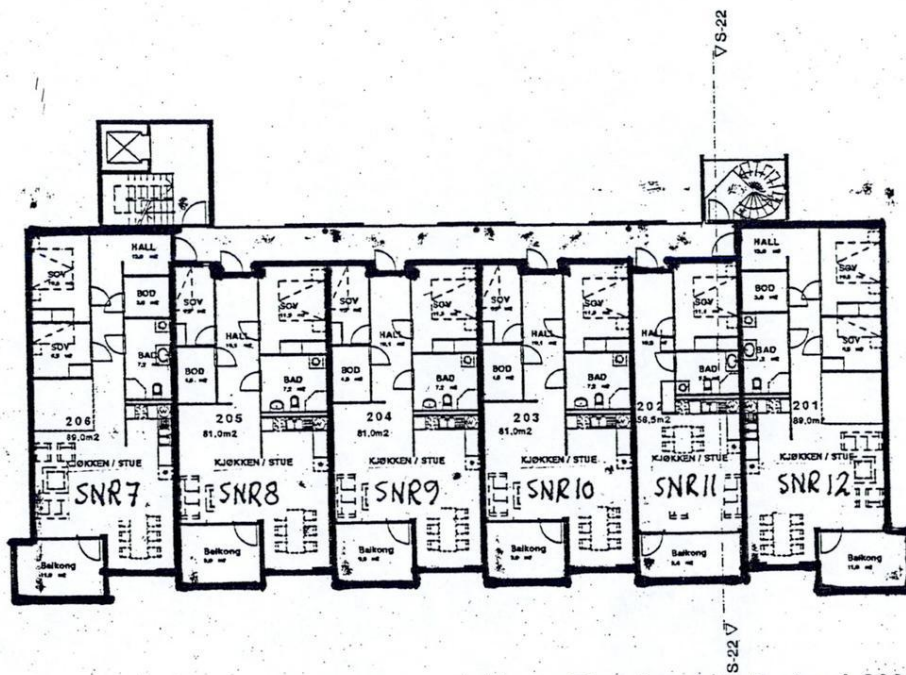
Angitt areal er ca. og det tas forbehold om mindre justeringer.



A - SALGSTEGNING		FB -	31.08.2000
REV.	ANT.	INDBERKER	SEM. VIKR. DATO
Kyllingstadparken H		HALL	1:300
NCC BOLIG AS		SANGREH	BA
Plan 1. etasje		PROSJEKT	
		PROSJEKT	98046
		PROSJEKT	10.05.2000
Asplan Viak		DATO	
 ASPLAN VIAK STAVANGER AS Østervåg 7, 4013 Stavanger Tlf. 51891019, Fax. 51894739		TEGNAR	REV.
		A100	A

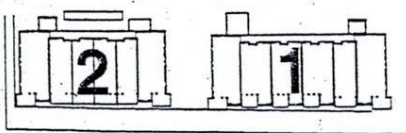



Plan bygg 2, 2.etg. 1:300

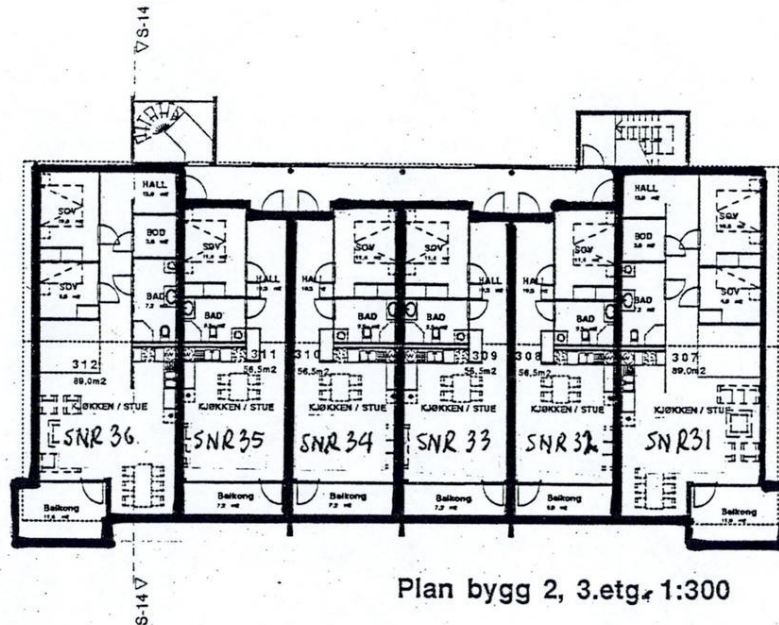


Plan bygg 1, 2.etg. 1:300

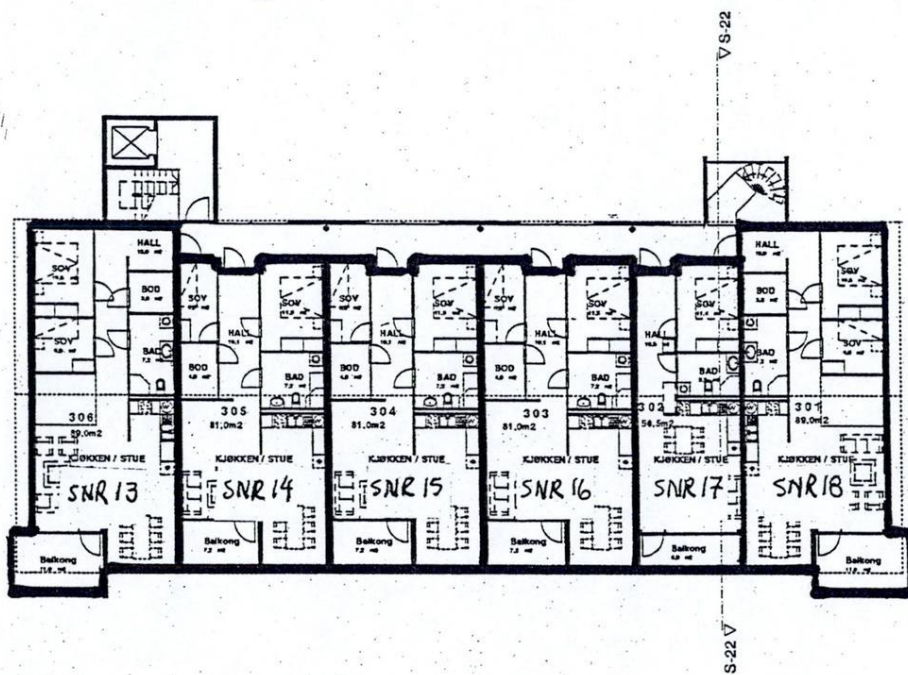
Angitt areal er ca. og det tas forbehold om mindre justeringer.



A	SALGSTEGNING	FB	31.08.2000
REV.	ANT.	ENDRINGER	SEM. KTR. DATO.
Kyllingstadparken H NCC BOLIG AS Plan 2.etasje		MAL	1:300
Asplan Viak		SAKSTYLL	BA
 ASPLAN VIAK STAVANGER AS Østrendg 7, 4013 Stavanger Tlf. 51891019, Fax. 51904789		PROSJEKT	98046
		PROSJEKT	10.05.2000
		DATO	
		TEKNIK	REV.
		A200	A

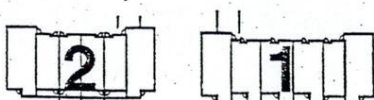



Plan bygg 2, 3.etg. 1:300

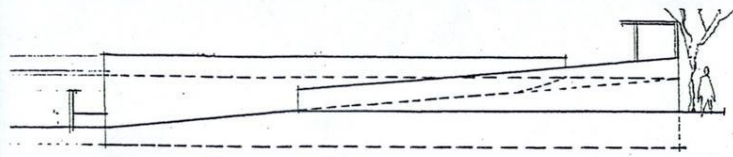


Plan bygg 1, 3.etg. 1:300

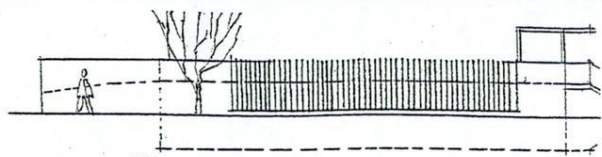
Angitt areal er ca. og det tas forbehold om mindre justeringer.



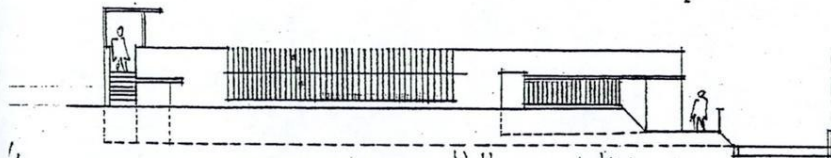
A	-	SALGSSTEGNING	FB	-	31.08.2000
REV.	ANT.	DRØKKER	SKJ.	KTR.	DATO
Kyllingstadparken H NCC BOLIG AS Plan 3.etasje			MAL	1:300	
Asplan Viak			SARNSPH.	BA	
			PROSJEKT	98046	
 ASPLAN VIAK STAVANGER AS Østervåg 7, 4013 Stavanger Tlf. 51891019, Fax. 51894789			PROSJEKT	10.05.2000	
			REVISJON	A	



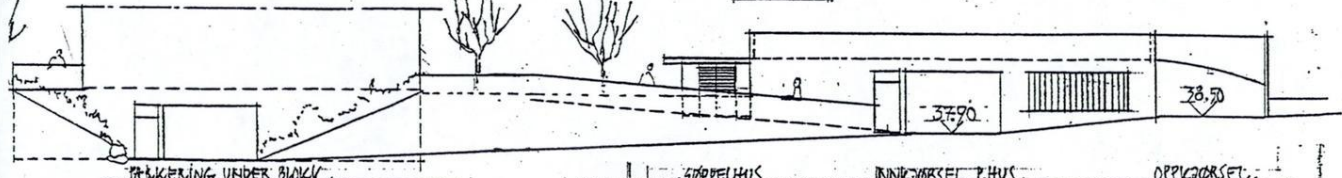
FASADE MOT NORD



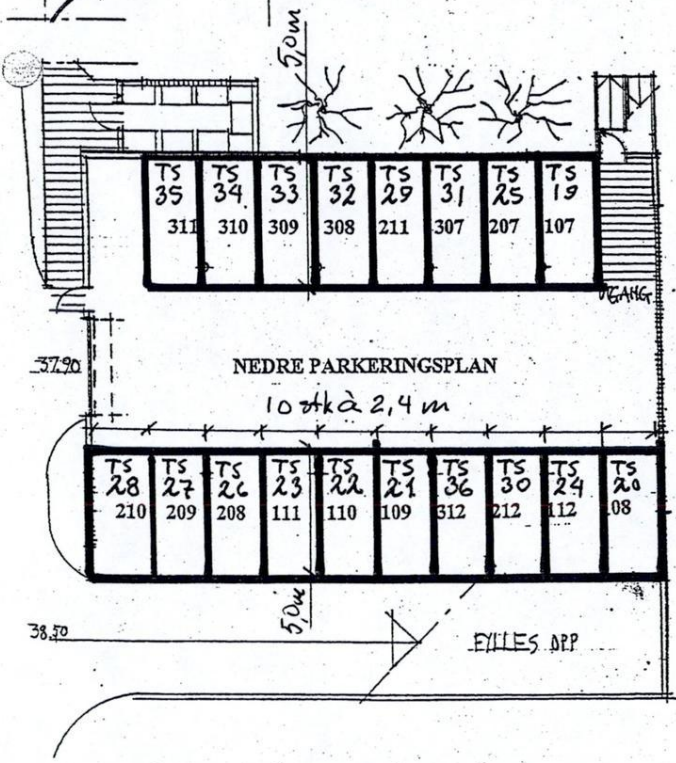
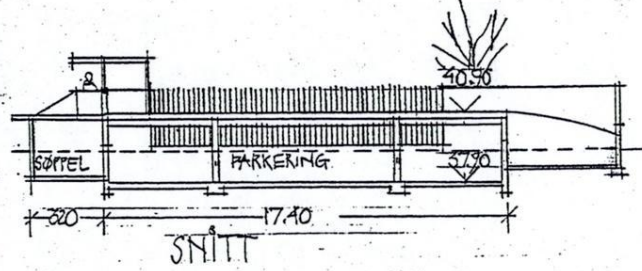
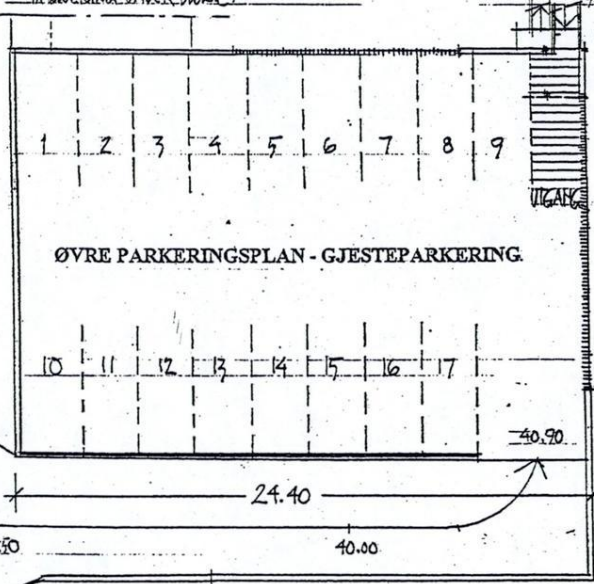
FASADE MOT VEST



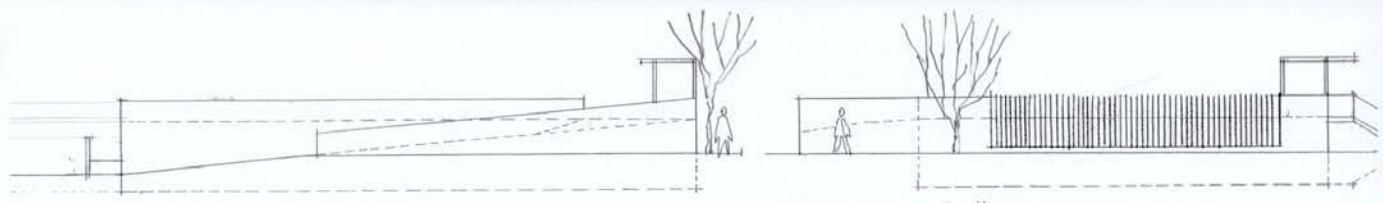
FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



PARTIELL PLAN PÅ PÅSELER/EJERNTRAPP		12.09.00
Kyllingstadparken H NCC BOLIG AS PARKERINGSBYGG		
Asplan Viak	ASPLANVIK	1:200
A 213		A



FASADE MOT NORD

FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



PARKERING UNDER BLOKK

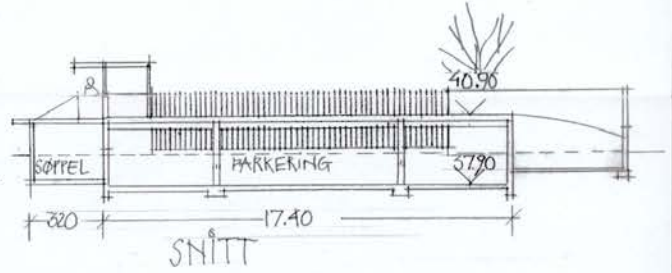
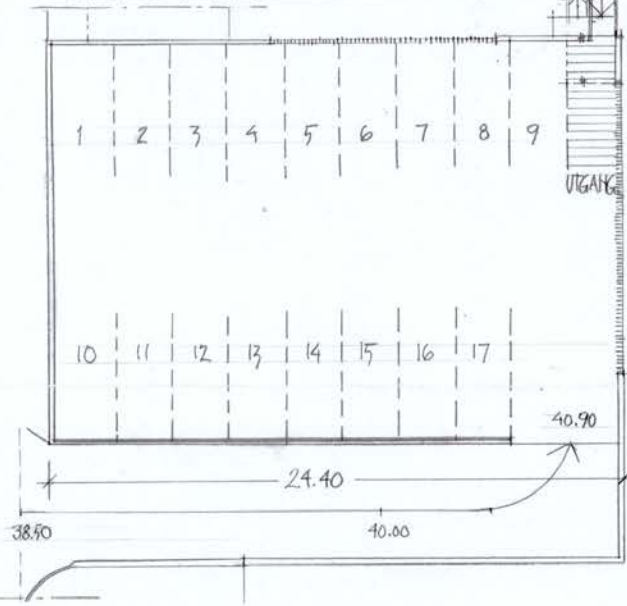
TRAPP TIL TUN

SØPPELHUS

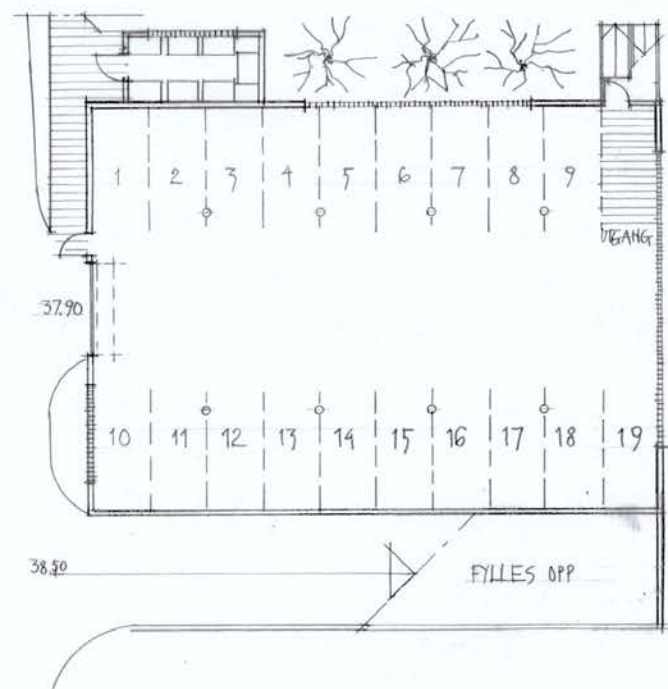
INNKOBSSEL P.HUS

OPPKOBSSEL

FASADE MOT ØST



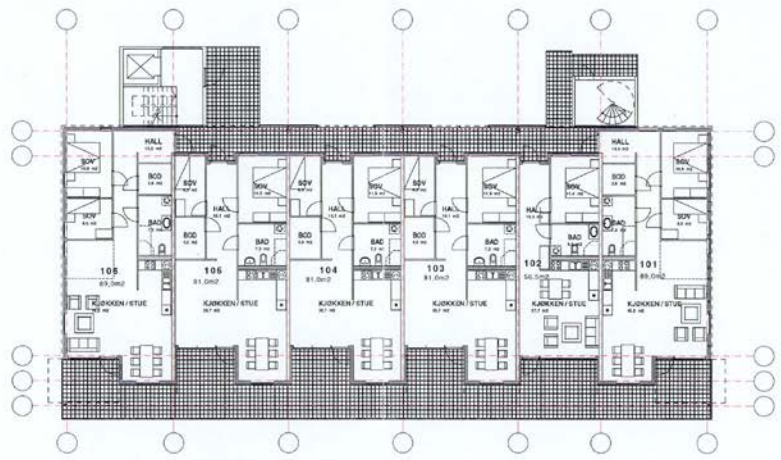
SNITT



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
15 FEB. 2001

1/15/01
 3. JAN. 2003

NO	ART	INNHOLD	TEGNER	DATE
Kyllingstadparken H NCC BOLIG AS PARKERINGSBYGG				
Asplan Vialt				1:200
ASPLAN VOR STAVANGER AS Skoleveg 7 4013 Stavanger Tlf. 51881710 Fax. 51884793				27.01.2000 REV
A 213				



Løilighet C
ca. 81,5m²
BVA

KLEPP ARKITEKTUR
Tvedestrand
Kontor
1/15/2001
3. JAIL 2001
Arkitekt

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
15 FEB. 2001

NO.	DATE	REVISION	BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER	BYGGER

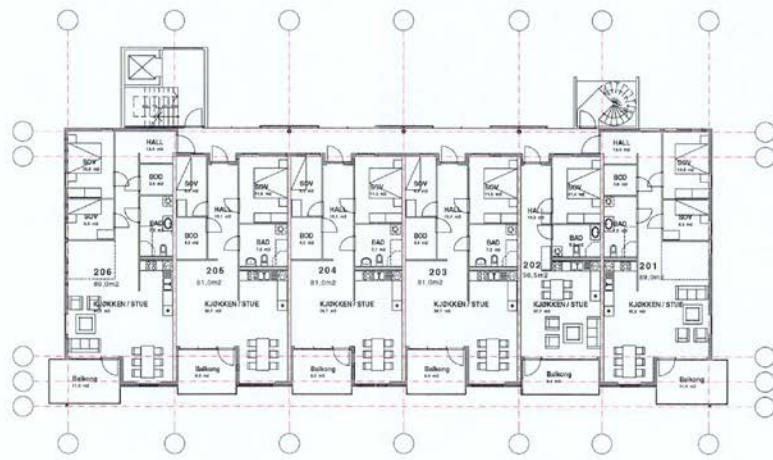
Kyllingstadparken H
NCC BOLIG AS
Plan 1. etg. Bygg 1

Skjema 101

KLEPP ARKITEKTUR
Tvedestrand
Kontor
1/15/2001
3. JAIL 2001
Arkitekt

Skala	1:200
Blått	10
Grønt	20
Rødt	30
Svart	40
Blått	50
Grønt	60
Rødt	70
Svart	80
Blått	90
Grønt	100
Rødt	110
Svart	120
Blått	130
Grønt	140
Rødt	150
Svart	160
Blått	170
Grønt	180
Rødt	190
Svart	200
Blått	210
Grønt	220
Rødt	230
Svart	240
Blått	250
Grønt	260
Rødt	270
Svart	280
Blått	290
Grønt	300
Rødt	310
Svart	320
Blått	330
Grønt	340
Rødt	350
Svart	360
Blått	370
Grønt	380
Rødt	390
Svart	400
Blått	410
Grønt	420
Rødt	430
Svart	440
Blått	450
Grønt	460
Rødt	470
Svart	480
Blått	490
Grønt	500
Rødt	510
Svart	520
Blått	530
Grønt	540
Rødt	550
Svart	560
Blått	570
Grønt	580
Rødt	590
Svart	600
Blått	610
Grønt	620
Rødt	630
Svart	640
Blått	650
Grønt	660
Rødt	670
Svart	680
Blått	690
Grønt	700
Rødt	710
Svart	720
Blått	730
Grønt	740
Rødt	750
Svart	760
Blått	770
Grønt	780
Rødt	790
Svart	800
Blått	810
Grønt	820
Rødt	830
Svart	840
Blått	850
Grønt	860
Rødt	870
Svart	880
Blått	890
Grønt	900
Rødt	910
Svart	920
Blått	930
Grønt	940
Rødt	950
Svart	960
Blått	970
Grønt	980
Rødt	990
Svart	1000

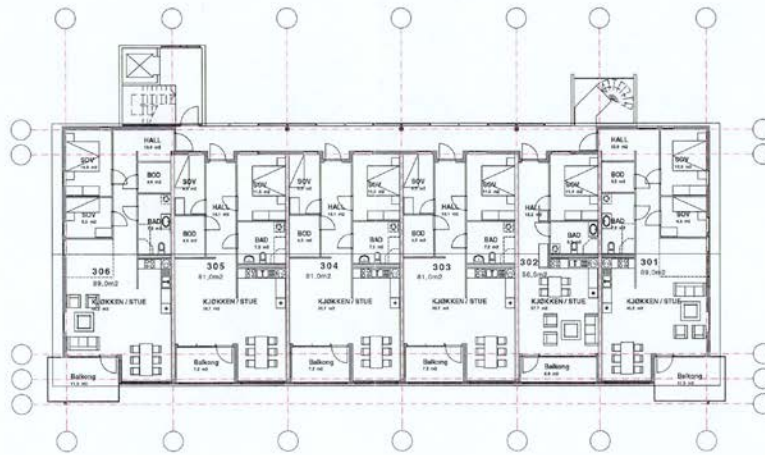
A 211



NCC BOLIG AS
 1/1st plan
 31. JAN. 2001

KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
15 FEB. 2001

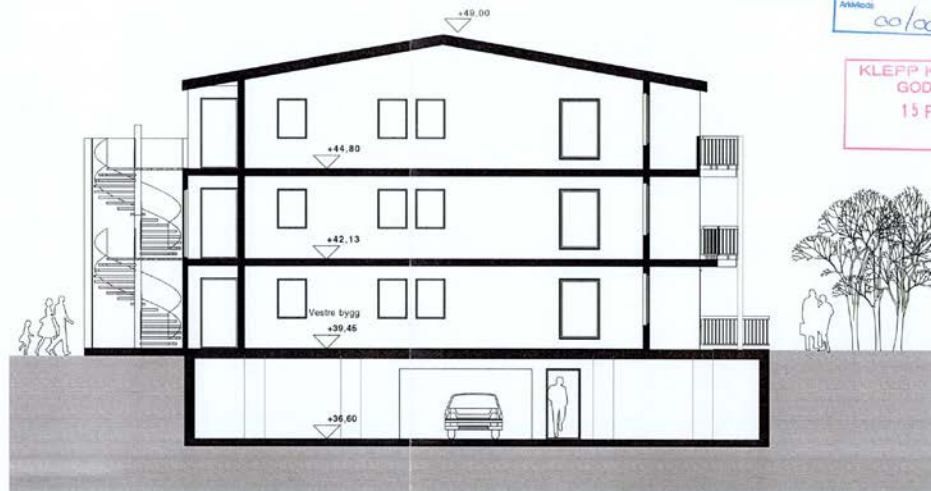
Kyllingstadparken H		1:200
NCC BOLIG AS		
Plan 2. etg. Bygg 1		
KLEPP KOMMUNE 4810 KLEPP TLF. 52 00 20 00		A 221



KLEPP KOMMUNE
GODKJENT
15 FEB. 2001

KLIPPELISTE
KLEPP KOMMUNE
15 FEB. 2001
Kontrollert av: *H. Sjøvold*
31 JAN. 2000

NO.	AVT.	STAVNING	NO.	AVT.	STAVNING
Kyllingstadparken H NCC BOLIG AS Plan 3. etg. Bygg 1					
Byggetype: NCC BYGGERI Prosjekt: KYLLINGSTADPARKEN H Bygning: 1 Etasje: 3. etg. Tegning: A 231				Skala: 1:200 Tegnet: <i>[Signature]</i> 08.01.00 08.01.00	



KLEPP KOMMUNE
 Teknisk etat
 Mottatt: 1/15/2001
 25 JAN. 2001
 Arkiv: 00/00005-01/

KLEPP KOMMUNE
 GODKJENT
 15 FEB. 2001

Snitt 1:100

1	Byggherrens navn	NCC	15.01.01
2	Byggherrens adresse	NCC	15.01.01
3	Byggherrens telefon		
4	Byggherrens e-post		
5	Byggherrens faks		
6	Byggherrens referanse		
7	Byggherrens notat		
8	Byggherrens tegning		
9	Byggherrens arkiv		
10	Byggherrens arkiv		
11	Byggherrens arkiv		
12	Byggherrens arkiv		
13	Byggherrens arkiv		
14	Byggherrens arkiv		
15	Byggherrens arkiv		
16	Byggherrens arkiv		
17	Byggherrens arkiv		
18	Byggherrens arkiv		
19	Byggherrens arkiv		
20	Byggherrens arkiv		
21	Byggherrens arkiv		
22	Byggherrens arkiv		
23	Byggherrens arkiv		
24	Byggherrens arkiv		
25	Byggherrens arkiv		
26	Byggherrens arkiv		
27	Byggherrens arkiv		
28	Byggherrens arkiv		
29	Byggherrens arkiv		
30	Byggherrens arkiv		
31	Byggherrens arkiv		
32	Byggherrens arkiv		
33	Byggherrens arkiv		
34	Byggherrens arkiv		
35	Byggherrens arkiv		
36	Byggherrens arkiv		
37	Byggherrens arkiv		
38	Byggherrens arkiv		
39	Byggherrens arkiv		
40	Byggherrens arkiv		
41	Byggherrens arkiv		
42	Byggherrens arkiv		
43	Byggherrens arkiv		
44	Byggherrens arkiv		
45	Byggherrens arkiv		
46	Byggherrens arkiv		
47	Byggherrens arkiv		
48	Byggherrens arkiv		
49	Byggherrens arkiv		
50	Byggherrens arkiv		
51	Byggherrens arkiv		
52	Byggherrens arkiv		
53	Byggherrens arkiv		
54	Byggherrens arkiv		
55	Byggherrens arkiv		
56	Byggherrens arkiv		
57	Byggherrens arkiv		
58	Byggherrens arkiv		
59	Byggherrens arkiv		
60	Byggherrens arkiv		
61	Byggherrens arkiv		
62	Byggherrens arkiv		
63	Byggherrens arkiv		
64	Byggherrens arkiv		
65	Byggherrens arkiv		
66	Byggherrens arkiv		
67	Byggherrens arkiv		
68	Byggherrens arkiv		
69	Byggherrens arkiv		
70	Byggherrens arkiv		
71	Byggherrens arkiv		
72	Byggherrens arkiv		
73	Byggherrens arkiv		
74	Byggherrens arkiv		
75	Byggherrens arkiv		
76	Byggherrens arkiv		
77	Byggherrens arkiv		
78	Byggherrens arkiv		
79	Byggherrens arkiv		
80	Byggherrens arkiv		
81	Byggherrens arkiv		
82	Byggherrens arkiv		
83	Byggherrens arkiv		
84	Byggherrens arkiv		
85	Byggherrens arkiv		
86	Byggherrens arkiv		
87	Byggherrens arkiv		
88	Byggherrens arkiv		
89	Byggherrens arkiv		
90	Byggherrens arkiv		
91	Byggherrens arkiv		
92	Byggherrens arkiv		
93	Byggherrens arkiv		
94	Byggherrens arkiv		
95	Byggherrens arkiv		
96	Byggherrens arkiv		
97	Byggherrens arkiv		
98	Byggherrens arkiv		
99	Byggherrens arkiv		
100	Byggherrens arkiv		

Kyllingstadparken H
 NCC BOLIG AS
 SNITT BYGG 1

Angelen Vab
 KLEPP KOMMUNE
 1-300 B



Klepp kommune
TEKNISK ETAT

Postboks 25
4358 Kleppe
Tlf 51 42 98 00

NCC Bygg
Postboks 401
4067 STAVANGER

Saksnr.
00/00005

Arkivkode
GNR 01/1850

Avd/Sek/Saksh
TEK/TEK/PE

Deres ref.

**BOLIGBLOKKER - 1/1850 - NCC BOLIG A/S
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Igangsettingstillatelse er gitt 07.08.01.

Gjelder: Boligblokker.
Byggested: Smievegen, 4352 Kleppe
Tiltakshaver: NCC Bolig A/S
ANSVSØKER: Asplan Viak Stavanger A/S

Befaringsrapport fra bruksbefaring er mottatt her 19.02.02.

I skriv av 08.0302 angis at NCC Bygg har overtatt ansvaret for kontroll av alle fagområdene på byggene.

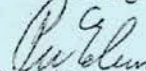
Under forutsetning av at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Det gis brukstillatelse for boligblokkene. Uteanlegg ferdigstilles i løpet av mai måned.

Det forutsettes at tekniske anlegg godkjennes, og at det innsendes ferdigmelding/ sluttkontroll for dette.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til **1. juni 2002**. Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Planavdelingen, 08.03.02


Per Elnes
fagansvarlig byggesak

Kopi til:
Folkeregisteret og merkantil
Asplan Viak Stavanger AS, Østervåg 7, 4006 Stavanger.
Driftsavdelingen, teknisk etat.

Returneres etter tinglysing til

NCC Bolig AS
P.b. 401
4067 Stavanger

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
TINGLYS EIERSEKSJONER/RESEKSJONERING

(stryk det som ikke passer)

26 MARS 2002

 JÆREN TINGRETT
 DAGBOKNR.: 2696

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
	KLEPP KOMMUNE	1	1850

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
913685342	KVERNELAND EIENDOM AS	


 Doknr: 2696 Tinglyst: 26.03.2002 Emb. 044
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	89	B	13	B	89	B	25	B	89	B	37			49
2	B	81	B	14	B	81	B	26	B	56	B	38			50
3	B	81	B	15	B	81	B	27	B	56	B	39			51
4	B	81	B	16	B	81	B	28	B	56	B	40			52
5	B	56	B	17	B	56	B	29	B	56	B	41			53
6	B	89	B	18	B	89	B	30	B	89	B	42			54
7	B	89	B	19	B	89	B	31	B	89	B	43			55
8	B	81	B	20	B	56	B	32	B	56	B	44			56
9	B	81	B	21	B	56	B	33	B	56	B	45			57
10	B	81	B	22	B	56	B	34	B	56	B	46			58
11	B	56	B	23	B	56	B	35	B	56	B	47			59
12	B	89	B	24	B	89	B	36	B	89	B	48			60
Sum tellere:								2637	= nevner:	2637					

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

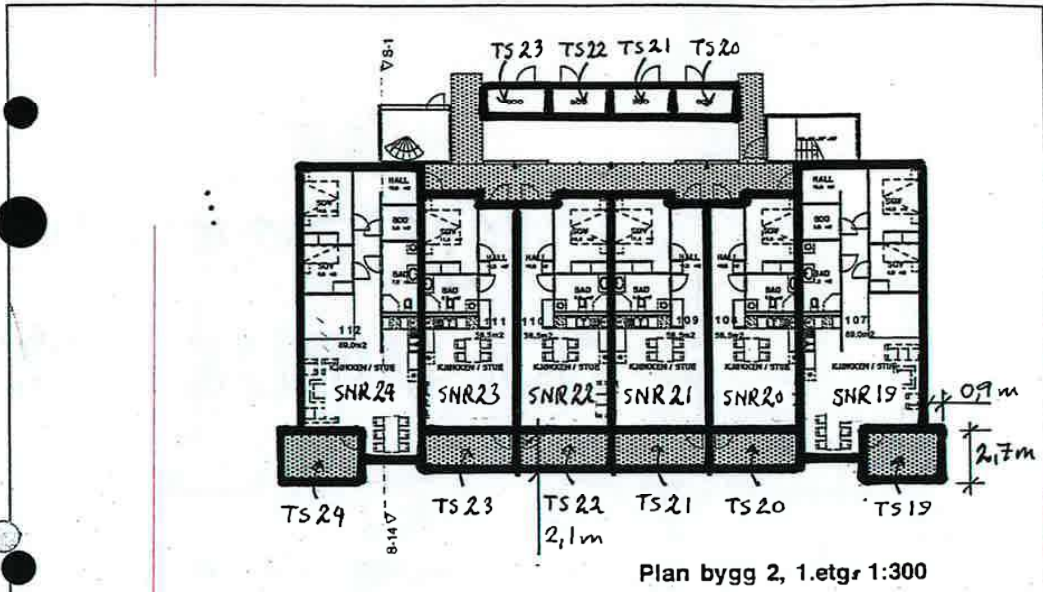
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kvernaland 8/3-2002	Kvernaland Eiendom AS / Ingrid Rødne dyngstad	

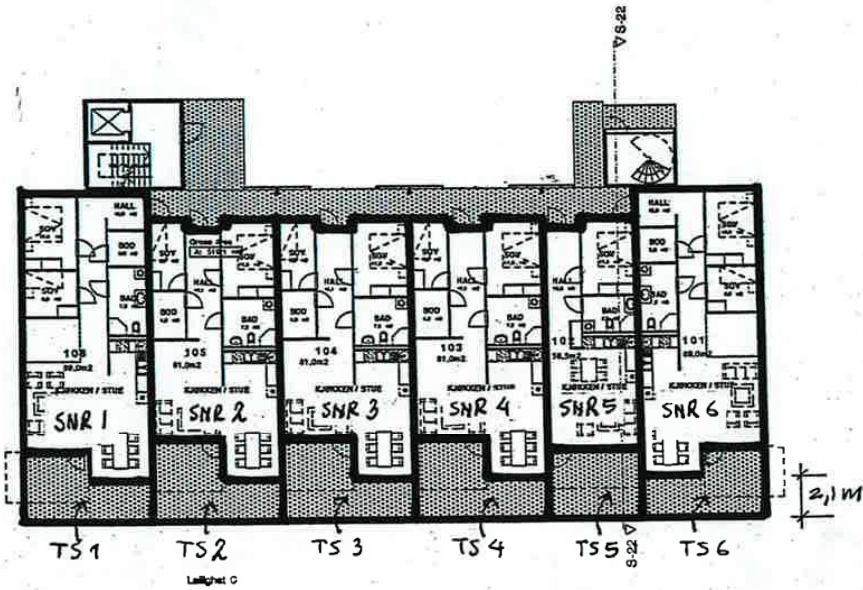
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁶⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
/	1850			KLEPP kommune
Dato	Stempel og underskrift			
12/3-02	Teknisk sjef i Klepp <i>[Handwritten Signature]</i>			

Noter:	
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.	
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.	
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.	
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.	
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.	
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.	
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantorett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Pantorett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.	
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.	
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.	

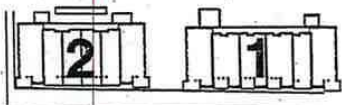


Plan bygg 2, 1.etgr 1:300

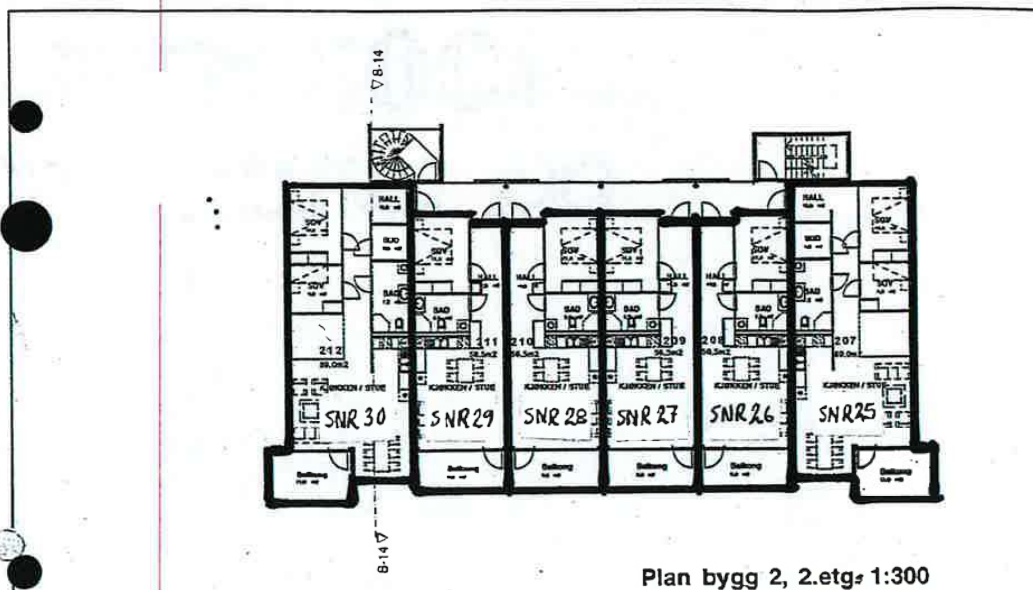


Plan bygg 1, 1.etgr. 1:300

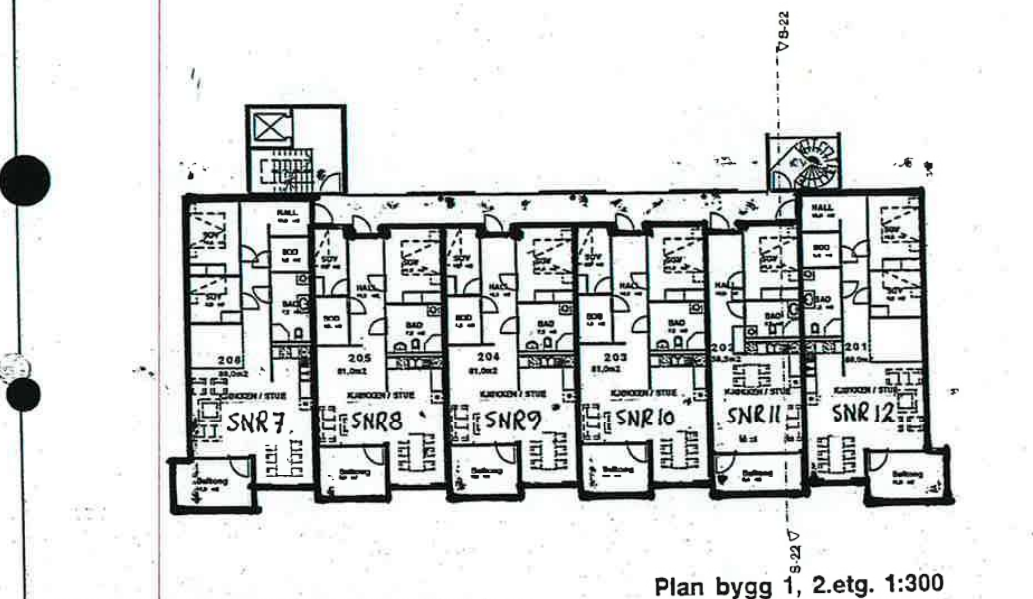
Angitt areal er ca. og det tas forbehold om mindre justeringer.



A - SALGSTEIGNING		FB -	31.08.2000
Kyllingstadparken H NCC BOLIG AS Plan 1.etasje		MA -	1:300
Asplan Viak		PROJEKT	BA
ASPLANVIK DEKAVANGER AS Osloveg 7, 4013 Strømmer TEL 51891016, FAKS 51894739		PROJEKT	98048
		DATE	10.05.2000
		TEKNOLOGI	A100
		REVISJON	A

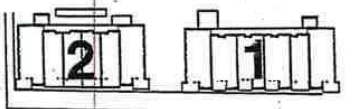


Plan bygg 2, 2.etg. 1:300

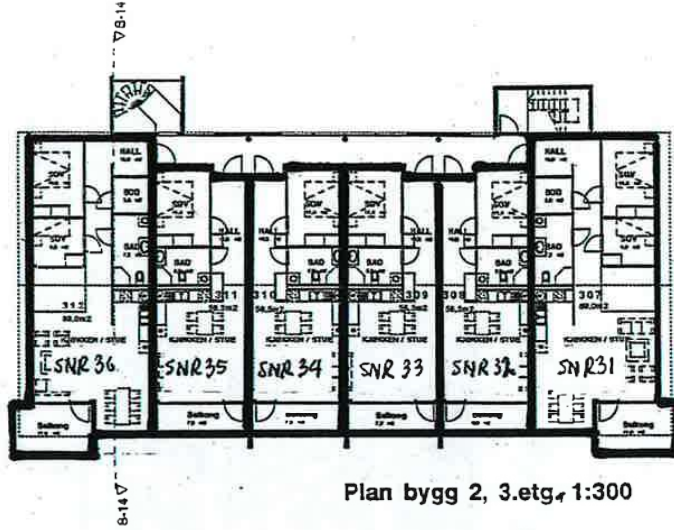


Plan bygg 1, 2.etg. 1:300

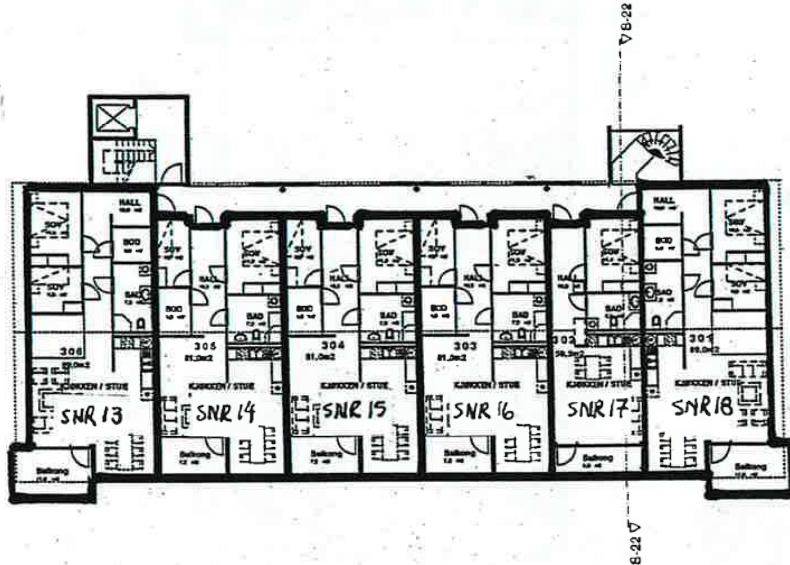
Angitt areal er ca. og det tas forbehold om mindre justeringer.



A - SALGSTEIGNING		FEB -	31.09.2000
1:300	BA	98046	10.06.2000
Kyllingstadparken H NCC BOLIG AS Plan 2.etasje		A200	A
Asplan Væk		ASPLAN VÆK STATANGER AS Gårdsveg 7, 4073 Stavanger TE: 51801010, Fax: 51804799	

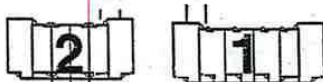


Plan bygg 2, 3.etg. 1:300

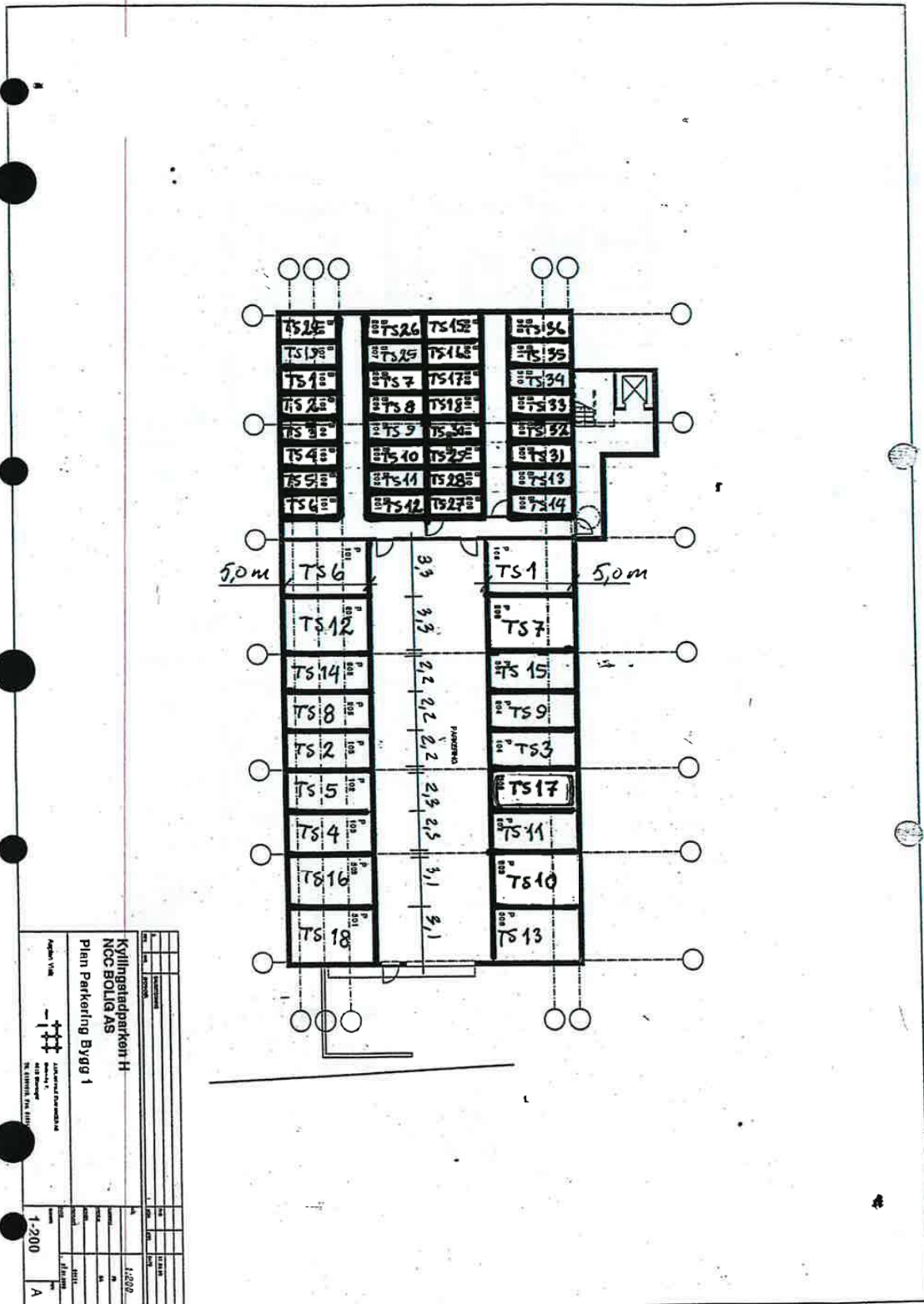


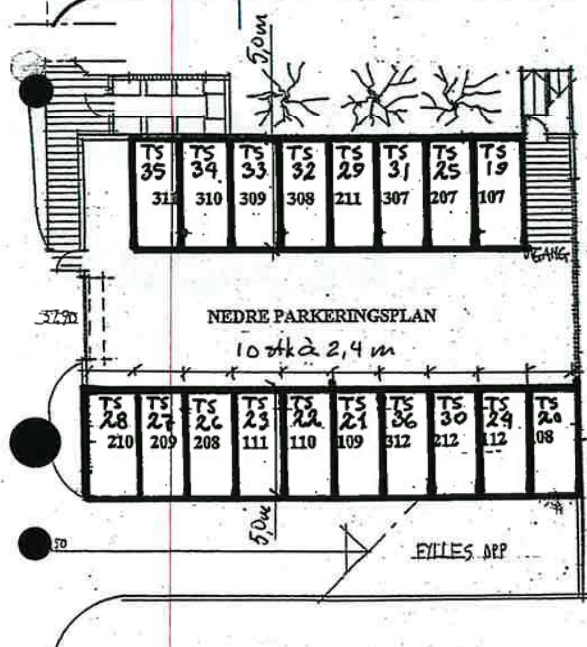
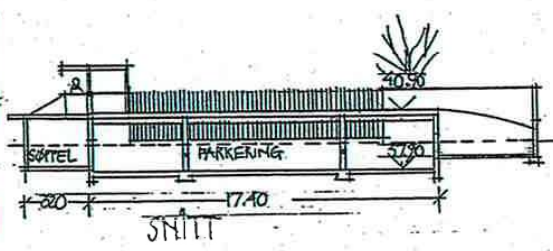
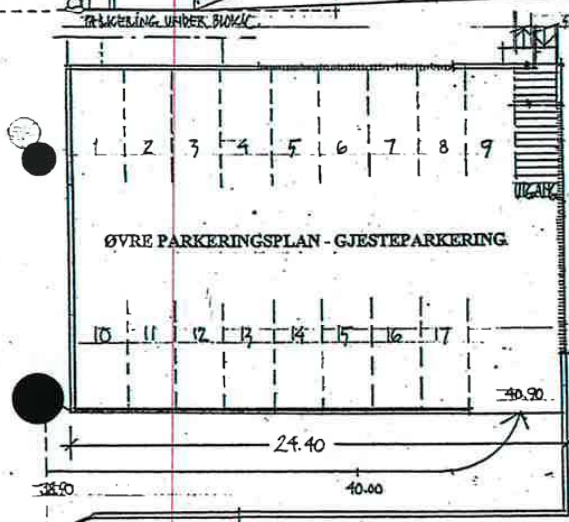
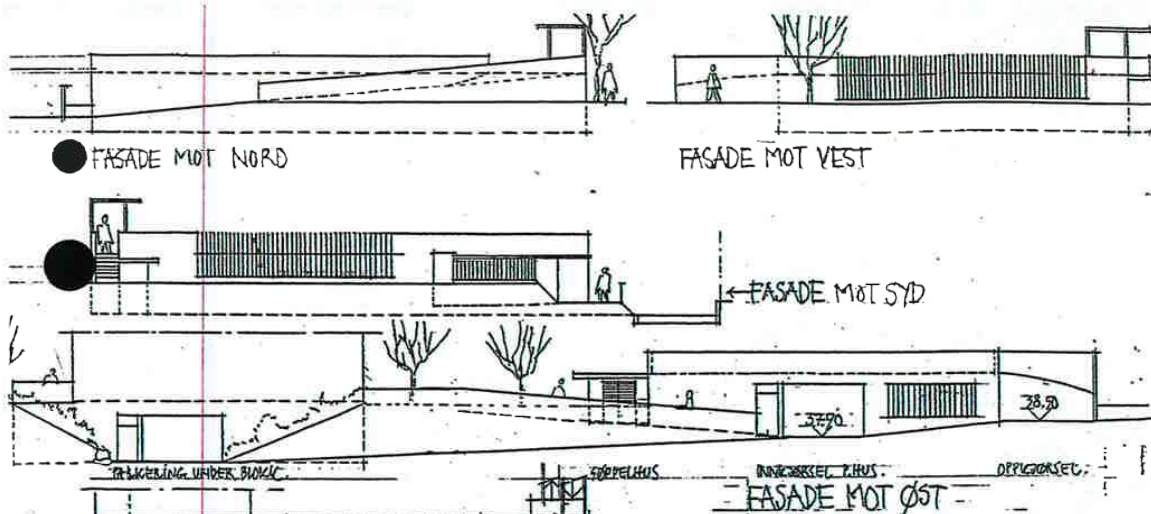
Plan bygg 1, 3.etg. 1:300

Angitt areal er ca. og det tas forbehold om mindre justeringer.



A	SALGSTEIGNING	FB	31.08.2000
REV.	AVT. DOKUMENT	SPK.	ETASJ.
Kyllingstadparken H		SK.	1:300
NCC BOLIG AS		STAVENY.	BA
Plan 3.etasje		PROSJEKT.	98048
		PROSJEKT.	10.05.2000
Asplan Visk	ASPLAN VÅG STRYKEREN AS Strømberg T. 4073 Strømberg TEL: 51891010, Fax: 51844750	NO. 1	A
		A300	





PÅRSØKT TIL: NCC BOLIG AS, PÅRÅDNING: JERNKRAFT		18.09.00
Kyllingstadparken H		1:200
NCC BOLIG AS		
PARKERINGSBYGG		
A 213		A



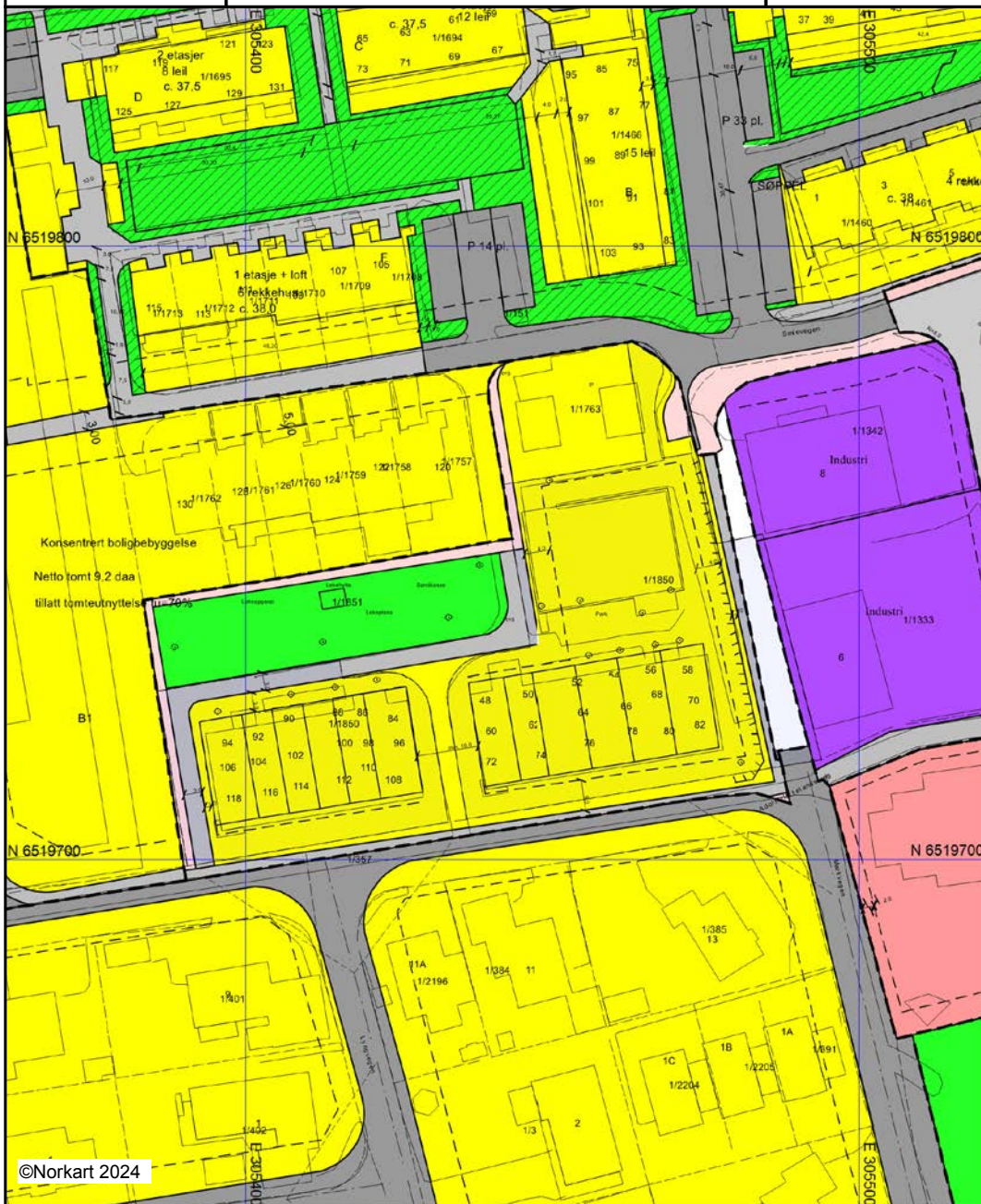
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1850/0/12
Adresse: Smievegen 70
Utskriftsdato: 01.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

	VEG
	Annet vegareal
	Vegdekkekant
	Bygninger
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningsmessige anlegg
	Vegg frittstående
	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 2)
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg
	Område for industri/lager
	Eiendomsinformasjon
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
	Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)
	Friområde
	Anlegg for lek
	Adresser
Abc	Adressepunkt tekst
	Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1)
	Felles leikeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Stedsnavn og andre tekster
Abc	Navn på samferdsel
	Reguleringsplan - Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1)
	Unyansert formål (kun for eldre planar)
	Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL1985 § 25,1)
	Bustader
	Barnehage
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrense
	Byggjegrænse
	Planlagt busetnad
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støttemur
	Målelinje/avstandslinje
	Regulert nytt tre
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift breidde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift



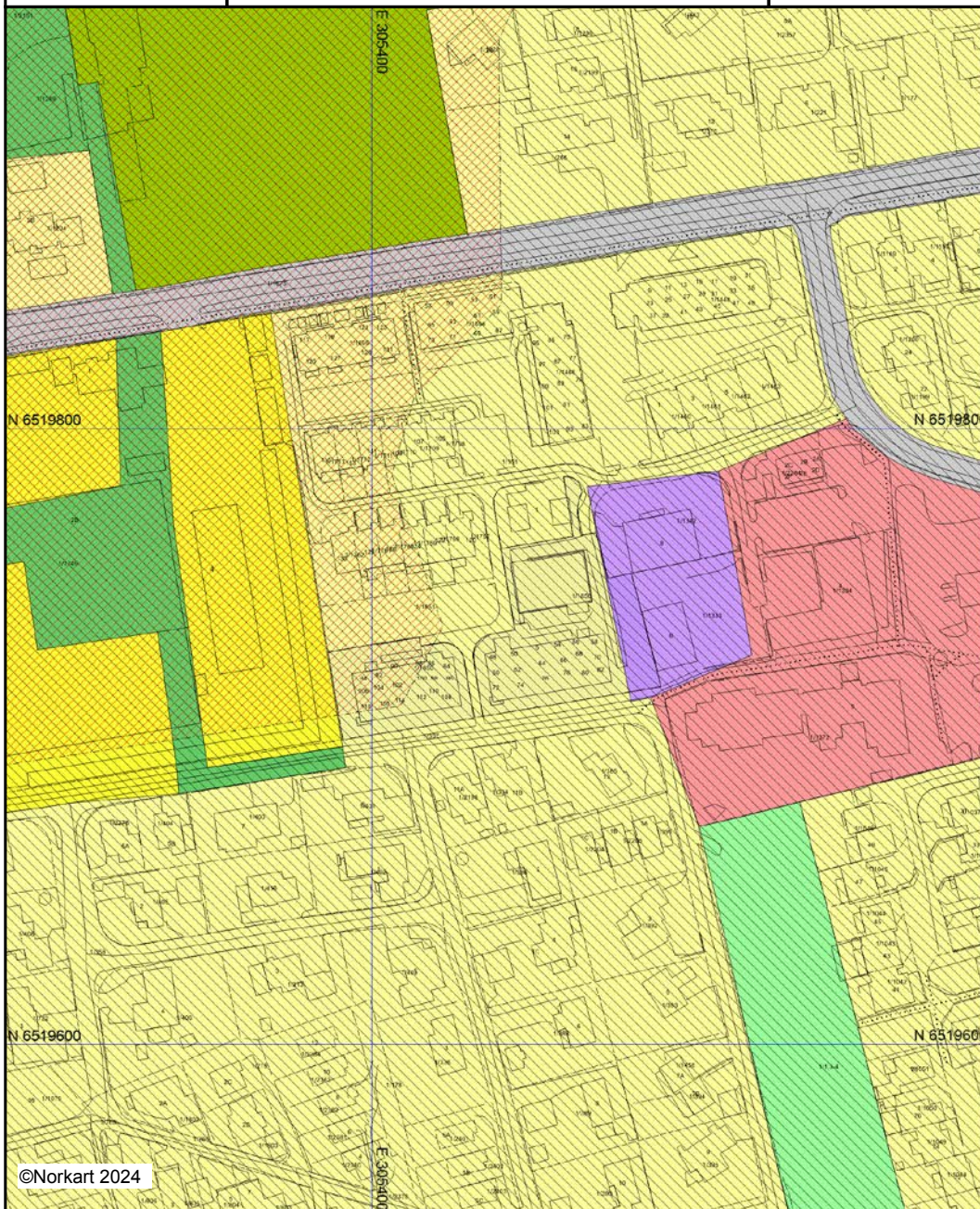
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1850/0/12
Adresse: Smievegen 70
Utskriftsdato: 01.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32









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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Båndlegging etter andre lover - fremtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Friområde - fremtidig
-  Park - fremtidig
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn

VEG

-  Avgrensning gangfelt
-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkart




Bygninger

-  Fasadeliv
-  Grunnmur
-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Adresser

-  Adressepunkt tekst

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KYLLINGSTADPARKEN FELT H

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn	4
1-1 Navn og formål	4
1-2 Hva sameiet omfatter	4
2 Rettslig råderett	4
2-1 Rettslig råderett	4
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
3-1 Rett til bruk	4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
3-3 Ordensregler	5
4 Parkering	5
4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.	5
4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	7
6-1 Felleskostnader	7
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
6-3 Heftelsesform	7
6-4 Forsikring	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	8
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	8
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	8
8 Styret og dets vedtak	8
8-1 Styret - sammensetning	8
8-2 Styrets oppgaver	8
8-3 Styrets adgang til å forplikte sameiet	8
9 Årsmøtet	9
9-1 Myndighet	9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	9
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	9
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	9
9-5 Møteledelse og protokoll	9
9-6 Stemmerett og fullmakt	9

9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	10
10 Elektronisk kommunikasjon	10
11 Ugildhet og mindretallsvern.....	11
11-1 Ugildhet	11
11-2 Mindretallsvern.....	11

1 Navn

1-1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Kyllingstadparken Felt H. Bruksenhetene skal brukes til boligformål. Formålet kan bare endres ved reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive boligseksjoner på eiendommen gnr. 1 bnr. 1850 i Klepp kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel samt en seksjonerte tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Bruksenheten har også tilleggsdeler, slik dette fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring.

Det er fastsatt sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller sameiermøte, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges huseierforbunds (NHF) ordensreglement til enhver tid, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet. NHFs nå gjeldende regler er vedlagt som vedlegg 4.

4 Parkering

4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Følgende kostnader skal fordeles mellom boligseksjoner basert på de respektive leiligheters sameiebrøk:

- kostnader til forretningsførsel og styrehonorar
- kostnader ved drift og vedlikehold av felles utearealer, veier, gjesteparkeringsplasser, lekeplasser m.m
- lys, oppvarming av innvendige fellesarealer samt utelys
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal til bruk for boligseksjonene

(3) Følgende kostnader skal fordeles ut fra disposisjon og eierforholdet:

- kostnader til drift og vedlikehold av heis fordeles på alle seksjonseiere i Bygg 1 etter sameiebrøken.

(2) Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis betale et akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiers side.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6-4 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. I tillegg velges ett varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-3 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte 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 forretningsføreren.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo – eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2017 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail:

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordensreglement

Ordensregler ble første gang vedtatt 01.november 2005.

Reviderte ordensregler fremlagt på årsmøtet 2021.

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene som er nødvendige for at boligområdet skal bli et slikt trivelig sted som vi gjerne ønsker.

1. Innledning

Hensikten med husordensregler er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt godt naboskap og et hyggelig miljø. Beboere må vise hensyn til hverandre, og alle med tilknytning til sameiet må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid.

2. Ro

Unødig støy som f.eks. dunkelyder, fottrinn med hardt skotøy og høy lyd fra musikkanlegg må unngås.

Det skal være helt ro i huset og fellesarealet fra kl. 23.00 til 07.00.

Drillboring, banking eller lignende støyende arbeider er tillatt hverdager fra 08.00 til 19.30 samt

lørdag fra 09.00 til 18.00. Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal styret og nærmeste naboer varsles på forhånd.

3. Bruk av balkonger

Vis stort hensyn ved spilling av musikk når dører er åpne, kanskje naboen din også vil sitte ute.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig må nyttes slik at andre beboere sjeneres!

Det er ikke tillatt med høylytt tale og fest på balkongene.

4. Lufting

Husk å ta hensyn når man lufter eller banker sengetøy, tepper eller lignende på balkong, vindu eller svalgang.

5. Røyking og andre tobakksprodukter

Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Ved røyking på balkong/ terrasse må det tas spesielt hensyn til de nærmeste naboene. Det er helt forbudt å røyke på soveroms-sidene av blokkene. Sneiper eller snus skal ikke kastes utenfor blokkene, hverken av sameiere eller gjester. Blomsterpotter er IKKE askebeger. Det er ikke tillatt å kaste sneiper, snus eller andre gjenstander ut fra hverken balkonger eller oppgang og ned på plen/ gatenivå.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig må nyttes slik at andre beboere sjeneres!

Alminnelige ordensregler

6. Seksjonene med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Eier er erstatningspliktig for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.
7. Forsikringskader skal meldes inn via www.bate.no – For beboer – skroll ned og finn skjemaet Meld skade.
8. Sameiet har kollektiv avtale på tv-pakke. Basis tv inngår i fellesutgifter. Tilleggstjenester bestilles enkeltvis.
9. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene. Papir og annet avfall må ikke ødelegge et ellers godt inntrykk.
10. Klipping av plen samt støyende arbeid må IKKE skje på søndag, helligdag, 1. eller 17. mai. VIS HENSYN til naboene.
11. Grilling – det oppfordres til ikke å bruke kullgrill, dette på grunn av sikkerhet og lukt.
12. Bilspyling må skje på anvist sted.

13. Plener og beplantning

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta da gressrøttene lett tar skade av det. Vær med og pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek.

14. Ro i boligene

I tiden kl. 23.00 til 07.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrommet er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter, vaskemaskiner og støvsugere ikke tillatt. Dette punktet ekskluderer ikke behovet for alminnelig ro og orden utenfor dette tidsrommet.

15. Fasadeendring

Seksjonseiere kan ikke, uten samtykke fra styret, montere følgende: markiser, solskjermer, blomsterkasser, antenner eller andre innretninger utenfor vinduer eller på/utenfor balkong. Seksjonseiere plikter, i så tilfelle, for egen regning å fjerne eller bytte slike innretninger etter pålegg fra styret. Utvendig skal sameiets standardfarger benyttes. Bytte av leilighetens ytterdør og vinduer skal godkjennes på forhånd.

16. Parkering

Parkering kun på anvist plass!

Benytt parkeringsplassene/ garasjen. Kjør sakte med omtanke innenfor området. Utleie er kun tillatt til andre beboere i blokkene.

17. Andre bestemmelser

- Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler med videre parkeres slik at de ikke sjenerer andre og hindrer fremkommelighet.
- Sjøppel må pakkes godt inn før det kastes. Følg reglene angitt i tømmekalender som kommer i posten hvert år.
- I henhold til «vedtekter for sameiet» 7/3-2002 paragraf 5 skal ethvert salg eller bortleie av leilighet meldes skriftlig til styret.
- Salg eller utleie skal meldes til styret.
 1. Utleie: Styret skal ha kontaktinformasjon til leietaker og info om lengden på utleie. (Gjerne en kopi av leiekontrakten)
 2. Salg: Ved salg skal megler melde dette til Bate og styret.
- Har du ikke mottatt vedtekter/ ordensregler fra tidligere eier, kan du henvende deg til styret.

Reviderte ordensregler vedtatt på årsmøtet 2021.

Sameiet
Kyllingstadparken
Felt H



Innkalling til årsmøte 2024

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Kyllingstadparken Felt H.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Onsdag 24.04.2024, kl. 19:30

Fredheim - Fredheimsvegen 4

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 Bytte av revisor

6 Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Styret

Sameiet Kyllingstadparken Felt H

2. Årsregnskapet for 2023

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 92.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Styret fastsetter styrehonoraret til kr 92.000,-.

5. Bytte av revisor

Bytte av forretningsfører medfører bytte av revisor.
Boligselskapet sier herved opp sitt engasjement med KPMG.
Boligselskapet velger Revisjon Vest som sin nye revisor.

Forslag til vedtak: Oppsigelse av KPMG.
Ny revisor Revisjon Vest.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Sigurd Salte stiller til gjenvalg.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Kjetil Eide stiller til gjenvalg.

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Tom Mikael Egeland stiller til gjenvalg.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til :
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2024

.....
(seksjonseiers 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 medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av seksjonseier.

1698 Sameiet Kyllingstadparken Felt H

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		920 376	921 384	1 078 596
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		85 968	85 968	85 968
Lading el-bil		1 184	655	1 200
Sum Inntekter		1 007 528	1 008 007	1 165 764
Kostnader				
Styrehonorar, lynn etc.	1	82 152	82 152	82 152
Forretningsfjrrerhonorar		83 748	80 760	87 770
Tilleggstjenester forretningsfjrrer		7 790	7 790	11 140
Revisjonshonorar	2	8 820	8 530	9 000
Drift og vedlikehold	3	332 539	423 445	219 000
TV og/eller internett		90 450	87 844	90 500
Renovering		0	0	45 000
Forsikringer		114 500	95 410	160 300
Energi/strm		21 414	27 905	30 000
Administrasjonskostnader		3 002	3 095	21 000
Sum kostnader		744 415	816 931	755 862
Driftsresultat		263 113	191 075	409 902
Finansielle poster				
Renteinntekter		15 918	4 567	0
Rentekostnader		18 731	15 836	15 350
Netto finanskostnader		2 812	11 269	15 350
Resultat	4	260 301	179 807	394 552

1698 Sameiet Kyllingstadparken Felt H

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		187 166	139 999
Andre fordringer		0	1 767
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		623 572	460 688
Sum omløpsmidler		810 738	602 454
SUM EIENDELER		810 738	602 454

1698 Sameiet Kyllingstadparken Felt H

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		351 146	90 845
Sum egenkapital	5	351 146	90 845
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	6	250 579	351 442
Sum langsiktig gjeld		250 579	351 442
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		304	1 767
Leverandørgjeld		206 353	154 292
P ³ l ³ p ³ ne renter		185	196
Annen kortsiktig gjeld		2 171	3 912
Sum kortsiktig gjeld		209 013	160 167
Sum gjeld		459 592	511 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		810 738	602 454

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Sigurd Salte
Styreleder

Miriam Andersen
Styremedlem

Kjetil Eide
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Andre poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som 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.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter gir i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på års regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	72 000	72 000
Arbeidsgiveravgift	10 152	10 152
Sum personalkostnader	82 152	82 152

Sameiet 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
6360 Renhold	60 729	60 715
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	194 285	328 658
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	35 555	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 402	9 427
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	40 568	24 645
Sum	332 539	423 445

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	260 301	179 807
Avdrag på lån	-100 863	-99 222
Endring arbeidskapital	159 437	80 584
Omløpsmidler	810 738	602 454
Kortsiktig gjeld	209 013	160 167
Arbeidskapital	601 725	442 287

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i retts resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	351 146	260 301	90 845
Sum Egenkapital	351 146	260 301	90 845

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	16364068623
L ³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2026
Opprinnelig lånebeløp:	500 000
L ³ nesaldo 01.01:	351 442
Avdrag i perioden:	100 863
L ³ nesaldo 31.12:	250 579

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kyllingstadparken Felt H.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kyllingstadparken Felt H

Styreleder	Sigurd Salte (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Kjetil Eide (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Miriam Andersen (sign.)	02.04.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Kyllingstadparken Felt H

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kyllingstadparken Felt H 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 sameiets 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 sameiet 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 sameiets 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	

Penneo Dokumentnøkkel: PLF6tP6C2W-LCZNE-EE186-W01AQ-BOKND



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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-03 18:01:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PLF6fP6C2W-LC2NE-EE86-W01AQ-B0KID

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Kyllingstadparken Felt H

Sameiet Kyllingstadparken Felt H ligger i Klepp kommune og består av 36 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 984785828.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Sigurd Salte

Styremedlem, Kjetil Eide

Styremedlem, Miriam Andersen

Varamedlem, Tom Mikael Egeland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 21 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Dugnad vår og høst.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Malt trappeoppganger.
- Bytte/ombygging av 39 låser ifb innbrudd i nøkkelboks.
- Gartnerarbeid.

Styrets planer fremover

Styret har inngått avtale med ny forretningsfører. Med det følger forberedelse og overføring av dokumenter og informasjon.

Forsikringsavtale

Sameiet Kyllingstadparken Felt H er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0001583788.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kyllingstadparken Felt H onsdag 24.04.2024 kl. 19:30 - Fredheim - Fredheimsvegen 4.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Inger Bergeland (Bate boligbyggelag) ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Kjetil Eide ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det møtte 7 seksjonseiere - ingen innleverte fullmakter = totalt 7 stemmeberettigede. Dessuten møtte Inger Bergeland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets 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 92.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Bytte av revisor

Bytte av forretningsfører medfører bytte av revisor. Boligselskapet sier herved opp sitt engasjement med KPMG. Boligselskapet velger Revisjon Vest som sin nye revisor.

Vedtak:

Oppsigelse av KPMG.
Ny revisor Revisjon Vest.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Sigurd Salte stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Sigurd Salte ble valgt til leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Kjetil Eide stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Kjetil Eide ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Tom Mikael Egeland stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Tom Mikael Egeland ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Sigurd Salte - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Kjetil Eide - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Miriam Andersen - valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Tom Mikael Egeland - valgt for 1 år i 2024

Kleppe, 24. april 2024

Protokoll for Sameiet Kyllingstadparken Felt H

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Bergeland (sign.)	25.04.2024
Sekretær	Inger Bergeland (sign.)	25.04.2024
Protokollvitne	Kjetil Eide (sign.)	25.04.2024

Smievegen 70

Nabolaget Kleppe sentrum - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fjogstadvegen Linje 58, 59	3 min 0.2 km
Klepp stasjon Linje L5	6 min 3.4 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 25.3 km

Skoler

Kleppe skule (1-10 kl.) 542 elever, 34 klasser	10 min 0.8 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 343 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	10 min 5.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge McDonald's Klepp	14 min
---------------------------	--------

«Fint og trygt nabolag!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

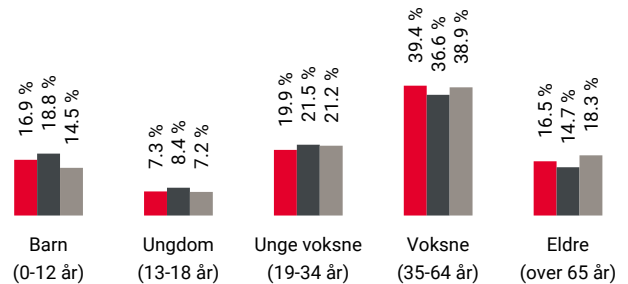
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppe sentrum	1 096	463
Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Lyngmarka barnehage (1-5 år) 90 barn	1 min 0.1 km
Kleppe friluftsbarnhage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.4 km
Markå barnehage (1-5 år) 55 barn	11 min 0.8 km


Dagligvare


Rema 1000 Klepp	5 min
Kiwi Klepp PostNord	11 min 0.8 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel


 Gateparkering
Lett 87/100

 Støynivået
Lite støynivå 87/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

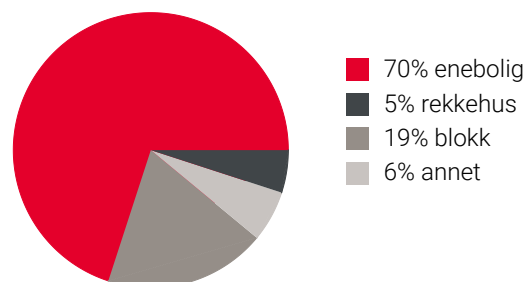
 Klepp fotball 5 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.4 km

 Toreskogen 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Arena Treningsenter Kleppe 18 min 

 Robust Trening Bryne 10 min 

Boligmasse

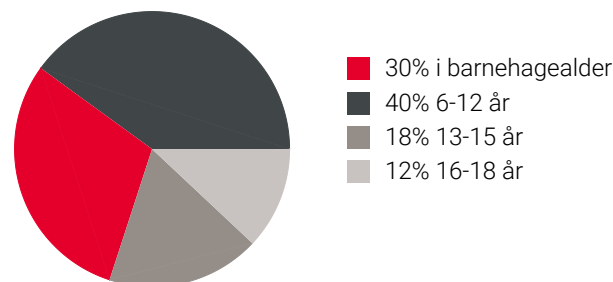


Varer/Tjenester

 Jærhagen 17 min 

 Klepp apotek 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



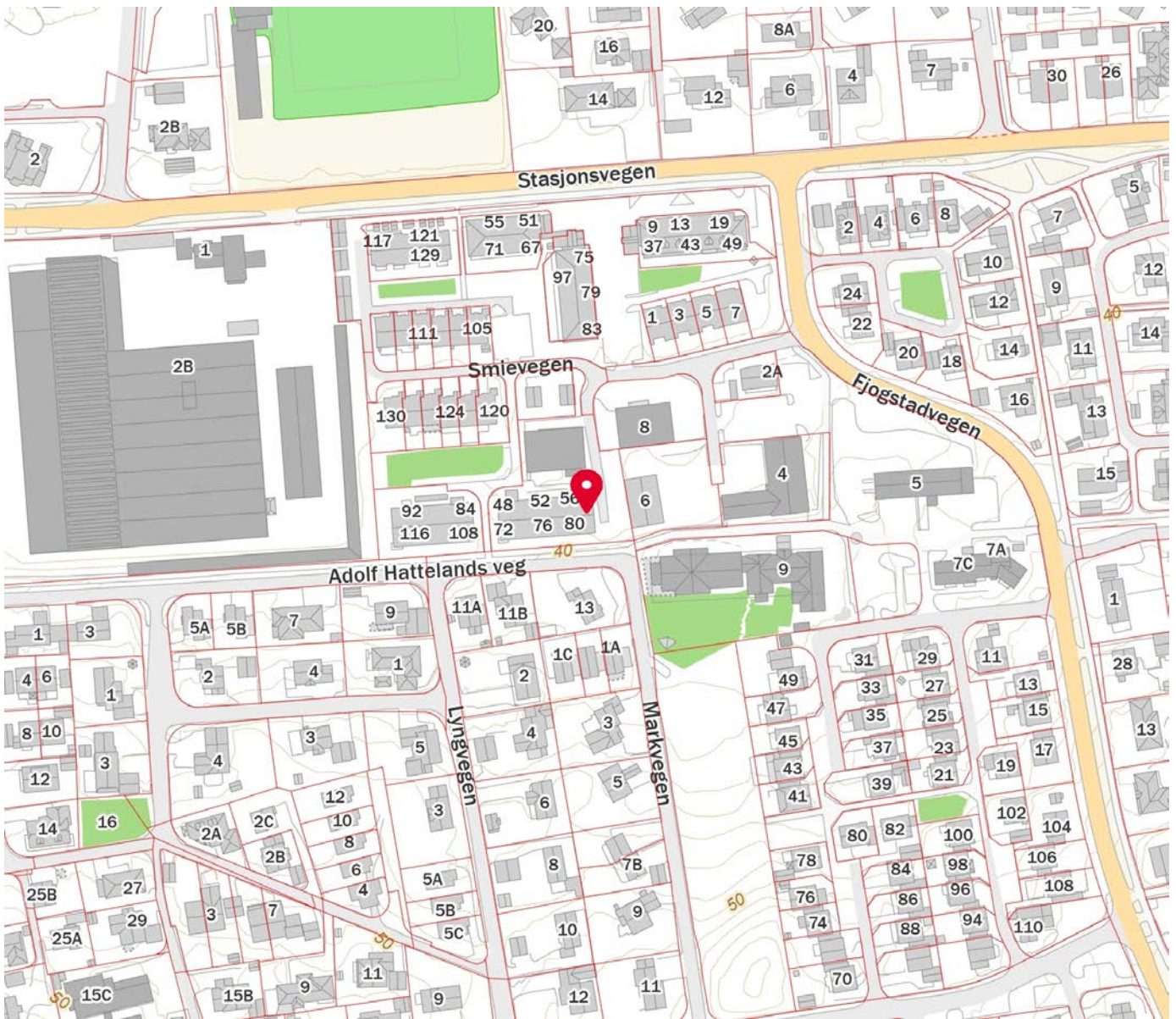
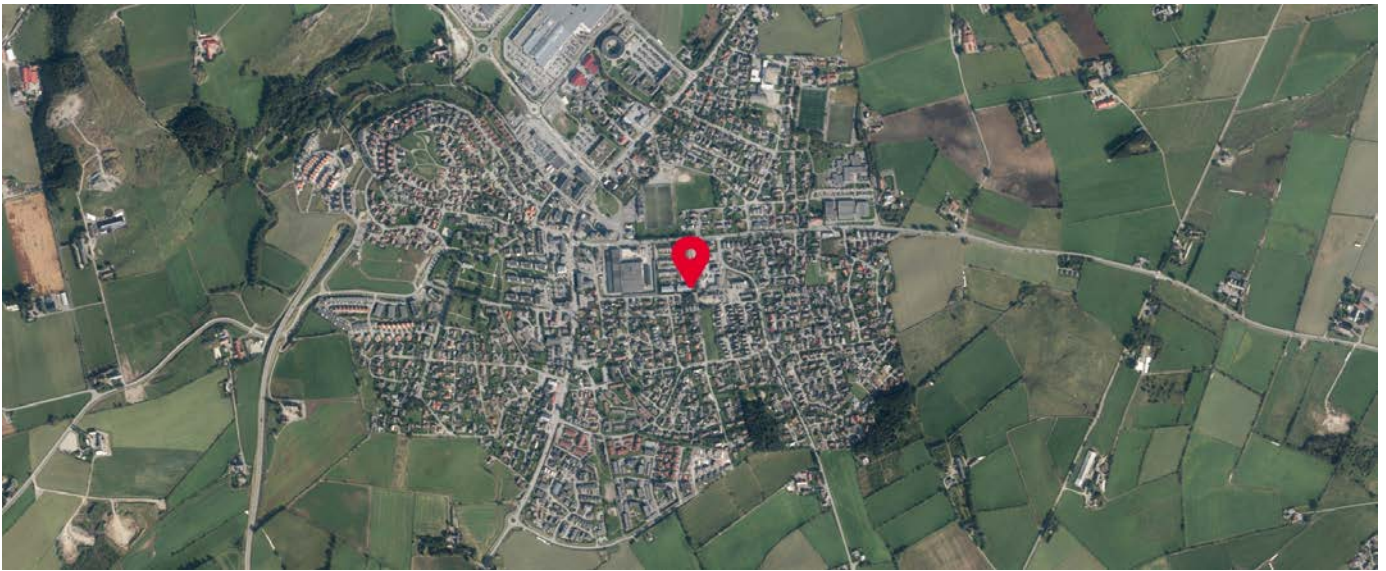
0% 43%

 Kleppe sentrum
 Kleppe/Verdalen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **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”

Rettt 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


Rettt 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 renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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, følger vi saken for deg til den er løst.



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: Smievegen 70
4350 KLEPPEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Britt FagerlandTelefon: 959 21 585
E-post: britt.fagerland@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