



aktiv.

Kalamyrveien 33, 4310 HOMMERSÅK

**Kjekk enebolig beliggende i et
barnevennlig og etterspurt område
- carport!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 425 584,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 525 584,-
Felleskostn.: Kr 9 059,-
Selger: Hjalmar Joralf Arnø
Karen Arnø Grastveit
Hilde Jorunn Arnø Vetrhus
Magnhild Arnø

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 96/101 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 838
Andelsnr.: 106
Oppdragsnr.: 1405250036

Enebolig med en praktisk planløsning. Usjenert terrasse!

Vi har gleden av å presentere en kjekk enebolig med en praktisk planløsning. I hovedetasjen er det en romslig stue med mye naturlig lys. Det er flere møbleringsmuligheter med god plass til både sofagruppe og spiseavdeling. Fra stuen er det utgang til en solrik og usjenert terrasse. Sentralt i rommet er det en vedovn for en god og behagelig varme året rundt. Kjøkken, som ligger i en åpen og sosial løsning til stue, har mye skap- og benkeplass. Badet i denne etasjen er innredet med dusjkabinett, toalett og vask. Dette er også boligens vaskerom. Inngangspartiet har god plass til yttertøy og sko. I 2.etg er det 3 romslige soverom som alle har god plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger. Badet i denne etasjen er innredet med dusjkabinett, toalett, bidé og vask. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	38
Energiattest	65
Nabolagsprofil	114
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Entre/gang, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

2. etasje

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasseplattung

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Areal under innebygget trapp er medregnet i arealer.

Terrasse plattung - 35 m² - TBA

Carport - 15,70 m²

Opplyst oppført i 2008 av byggmester.

Svelling nedre del, skjevt montert dør. Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod. - 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal). Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

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

Området byr på et rikt friluftstilbud med maritime muligheter og skog- og fjellområder. Boligens plassering som gjør hverdagslogistikken enkel og overkommelig.

Det kort vei til dagligvare, skole, barnehager, Riska idrettsanlegg med svømmehall og fotballbane, og for de minste er det kort vei til lekeplasser. Dette gir igjen mer tid på ettermiddag og kveld, noe som kommer godt med.

Her er det ingen mangler, blant annet med Hommersåk brygge hvor det er et yrende båtliv, sosiale arrangement, pizzarestaurant, bakeri og gode dagligvarebutikk.

Stavanger sentrum ligger kun en svipptur unna med hurtigbåten, for dagpendlere er dette et ypperlig alternativ.

Ellers når du Sandnes på ca. 20 min. i bil og enkelt via hyppige bussavganger.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig som er oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

1.etg.: Vindfang, bad m/gulvvarme, stue m/vedovn og utgang terrasse, kjøkken.

2.etg.: Gang, 3 soverom, bad m/gulvvarme, bod.

Utvendig: Bod og carport.

Standard

Vi har gleden av å presentere en kjekk enebolig med en praktisk planløsning.

I hovedetasjen er det en romslig stue med mye naturlig lys. Det er flere møbleringsmuligheter med god plass til både sofagruppe og spiseavdeling. Fra stuen er det utgang til en solrik og usjenert terrasse. Sentralt i rommet er det en vedovn for en god og behagelig varme året rundt.

Kjøkken, som ligger i en åpen og sosial løsning til stue, har mye skap- og benkeplass.

Badet i denne etasjen er innredet med dusjkabinett, toalett og vask. Det er varme i gulvet for den beste start på dagen. Dette er også boligens vaskerom.

Inngangspartiet har god plass til yttertøy og sko.

I 2.etg er det 3 romslige soverom som alle har god plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger.

Badet i denne etasjen er innredet med dusjkabinett, toalett, bidé og vask i skuffeseksjon m/tilhørende speil og belysning. I likhet med badet i 1.etg er det gulvvarme.

Det siste rommet i denne etasjen er en bod.

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Terrasseplatting. Registrert tørkesprekker, avskalling og noe retningsavvik i terrassebord. Deler av terrassebord montert tett, det øker faren for vannansamling og øker fuktbelastningen på treverket. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søylor, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling og jevnlig rengjøring må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering:

Tiltent luftespalte ved raft er redusert. Misfarging i himling i gang 2. etasje, ukjent om dette tilbakeføres til kondens. Anbefaler nærmere kontroll av overliggende isolasjon.

Anbefalte tiltak:

Luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Takkonstruksjon Oppsummering:

Ingen spesielle merknader registrert, for videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging). Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon. Ingen registrerte kondens/soppdannelser. Synlig bom av spiker ved enkelte takstoler, ingen

registrert lekkasjer på befaringsdagen. Ellers ingen spesielle merknader.

Anbefalte tiltak:

Opprette luftespalter i panelt takutstikk.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Elektrisk Oppsummering:

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret. Dokumentasjon for utførelsen på anlegget fremvist på befaringsdagen. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak:

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder Oppsummering:

Bereder fra antatt byggeåret har usikker rest levetid. Ingen spesielle merknader utover stedvis iring på røropplegg, samt manglende fast tilkobling. Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak:

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

Ventilasjon Oppsummering:

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

Bolig for øvrig er ventilert via ventiler tilluftsventiler. Det ble ikke registrert utilstrekkelig luftutveksling på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak:

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

Våtrom: 2. etasje - Bad Oppsummering av overflater:

Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivarett med dusjkabinett og oppbrett av belegg. Ingen behov for tiltak. -Stedvis noe ujevn/løs belegg i overgang gulv/vegg. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater:

Feste overgang belegg i overgang gulv/vegg. Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og registrerte merknader anbefales det å fortsatt benytte dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ellers ingen spesielle merknader registrert utover normal slitasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom. Oppsummering av overflater:

Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Misfarging i gulvbelegg på gulv. -Gulvet har ikke fall til sluk. Funksjon ivarett med dusjkabinett og oppbrett av belegg. Ingen umiddelbar behov for tiltak. -Stedvis noe ujevn/løs belegg i overgang gulv/vegg. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater:

Feste overgang belegg i overgang gulv/vegg. Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og registrerte merknader anbefales det å fortsatt benytte dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg, belegg kommentert under overflater. Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Dusjdør behøver mindre justering. Ellers ingen spesielle merknader registrert utover normal slitasje.

Øvrig: Skorstein over tak Oppsummering:

Pipe over tak innkledd med beslag. Renninger på pipeløp i bod 2. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende overflater.

Anbefalte tiltak:

Nærmer kontroll/utbedring av pipebeslag/bly over tak.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, registrert nedbrytning/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Registrert råte i glasslister tilknyttet stuevindu og vinduer soverom 2. etasje sør. Ingen registrert lekkasjer, fare for lekkasjer ved manglende tiltak. Tg:3. -Skade i vindusramme på soverom 2. etasje sør.

-Løs festet håndtak på soverom 2. etasje nord. -Registrert sig i enkelte vindusramme, ingen registrert lekkasje eller fuktskader på befaringsdagen.-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt. -Svelling/krakerling i stuevindu 1. etasje sør, dette antas å skyldes vannsøl fra pottelate. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak:

Skifte/utbedre/justere vinduer mot sør. Utbedring må vurderes opp mot utskiftning av vinduer. Reparasjonsarbeidet faller trolig inn under borettslagets ansvar.

Overflatebehandlinger må påregnes.

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

Fiber aksess fra Altibox.

Parkering

Carport.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0004582295

Diverse

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

Boligen vil ikke bli ytterligere utvasket til overtakelse.

Energi**Oppvarming**

Elektrisk.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 450 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 951 682

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 806 726

Formuesverdi sekundær år

2023

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).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostandene inkluderer avdrag/renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, fiberaksess fra Altibox, bygningsforsikring, honorar til styret/forretningsfører/revisor, samt drift & vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 059

Andel Fellesgjeld

Kr 425 584

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

18.02.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 4 249

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 621

Andel fellesformue

Kr 30 038

Andel fellesformue dato

18.02.2025

Forkjøpsfrist

2025-03-05T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kalamyrvegen Borettslag

Organisasjonsnummer

986894950

Andelsnummer

106

Om borettslaget

- Borettslaget består av 34 andeler.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Avtale om kollektiv brannvarsling med Verisure.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 1355063610, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2025: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 18.02.2025: 8 161 786

Andel av saldo: 425 585

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

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 838 i Sandnes kommune. Andelsnr. 106 i Kalamyrvegen Borettslag med orgnr. 986894950

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
Andel fellesgjeld, samt borettslagets vedtekter og husordensregler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 16.05.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.05.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger er separert.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. følgende reguleringsplaner:

- Reguleringsbestemmelser for Hommersåk, Frøyland og Riska, "Trekanten" med PlanID 82110. Vedtatt dato: 07.08.1984. Dato for siste endring: 07.12.2022.
 - Bebyggelsesplan for felt B1, B2 - Trekanten, Hommersåk med PlanID 82310-04. Vedtatt dato: 16.06.2004. Dato for siste endring: 08.11.2004.
- Reguleringsplaner under arbeid:
- Detaljregulering for barneskole på Hommersåk med PlanID 202213.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

425 584 (Andel av fellesgjeld)

3 525 584 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)

25 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

28 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 535 147 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 551 047 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 553 847 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum (inkl. andel fellesgjeld) for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr. 0,-

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

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

Salgsoppgavedato

25.02.2025



En kjekk enebolig med usjenert uteområde.



Solrik sør-vest vendt terrasse.

Boligen ligger i et barnevennlig
og fint område.





Velkommen inn.



Romslig stue.



I stuen er det plass til flere sittegrupper.



Store vindusflater med mye naturlig lys gir en god opplevelse i rommet.



Fra stuen er det utgang til terrassen.

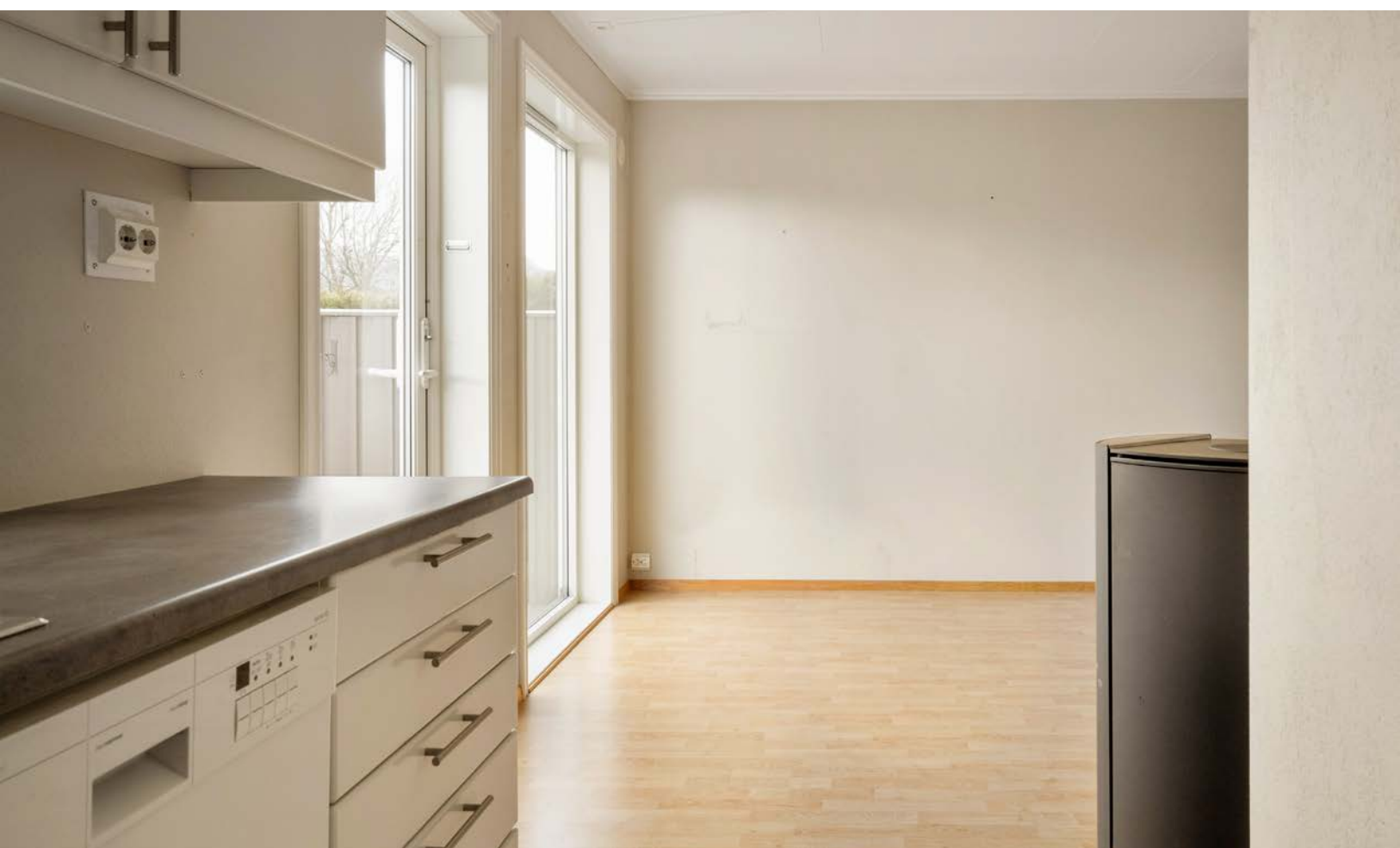


Det er åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken.

Sentralt i rommet er det en vedovn for den beste oppvarming året rundt.

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter. Det er mye skap- og benkeplass.







I 2.etg er det 3 romslige soverom som alle har god plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger.



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3

Bad i hovedetasjen

Badet i denne etasjen er innredet med dusjkabinett, toalett og vask. Det er varme i gulvet for den beste start på dagen. Dette er også boligens vaskerom.

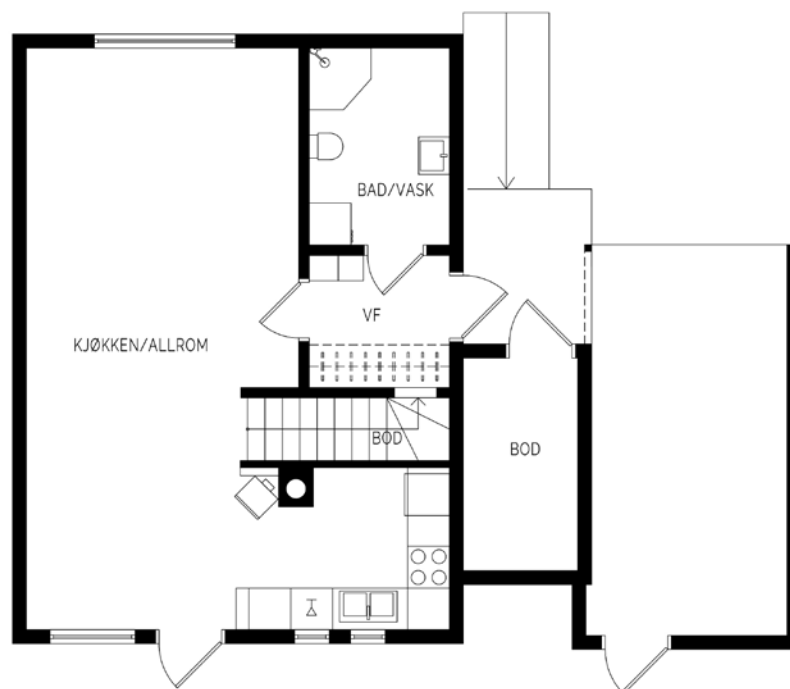


Bad i 2. etasje

Badet er innredet med dusjkabinett, toalett, bidé og vask i skuffeseksjon m/tilhørende speil og belysning. I likhet med badet i 1.etg er det gulvvarme.



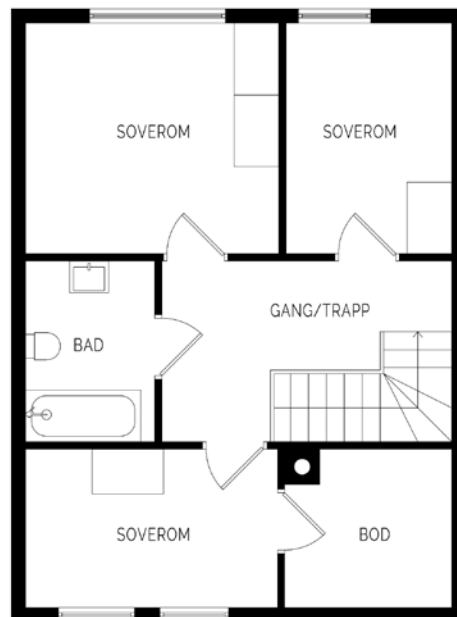
Kalamyrveien 33



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

Kalamyrveien 33



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
Oppdragsnr.	
1405250036	
Selger 1 navn	
Hjalmar Joralf Arnø	
Gateadresse	
Kalamyrveien 33	
Poststed	Postnr
HOMMERSÅK	4310
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Jorunn Arnø
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Jorunn Arnø
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1405250036

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hjalmar Joralf Arnø	58d9d35d6ad44eeb59a773 3a3a13956c92bee5e6	14.02.2025 09:36:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250036

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

Kalamyrveien 33 4310 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2005

BRA: 101 m²

BRA-i: 96 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

13

TG-3

1

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 109 BNR: 838 ANR: 106

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Kalamyrveien 33
4310 Hommersåk

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 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.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten 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/27831>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, registrert nedbrytning/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Registrert råte i glasslister tilknyttet stuevindu og vinduer soverom 2. etasje sør. Ingen registrert lekkasjer, fare for lekkasjer ved manglende tiltak. Tg:3.

-Skade i vindusramme på soverom 2. etasje sør.

-Løs festet håndtak på soverom 2. etasje nord.

-Registrert sig i enkelte vindusramme, ingen registrert lekkasje eller fuktskader på befaringsdagen.

-Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.

-Svelling/krakerling i stuevindu 1. etasje sør, dette antas å skyldes vannsøl fra potteplate. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Skifte/utbedre/justere vinduer mot sør. Utbedring må vurderes opp mot utskifting av vinduer.

Reparasjonsarbeidet faller trolig inn under borettslagets ansvar.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasseplatting

Registrert tørkesprekker, avskalling og noe retningsavvik i terrassebord.

Deler av terrassebord montert tett, det øker faren for vannansamling og øker fuktbelastningen på treverket. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling og jevnlig rengjøring må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

Misfarging i himling i gang 2. etasje, ukjent om dette tilbakeføres til kondens. Anbefaler nærmere kontroll av overliggende isolasjon.

Anbefalte tiltak

Luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ingen spesielle merknader registrert, for videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging)
Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon. Ingen registrerte kondens/soppdannelser.
Synlig bom av spiker ved enkelte takstoler, ingen registrert lekkasjer på befaringsdagen.
Ellers ingen spesielle merknader.

Anbefalte tiltak

Opprette luftespalter i panelt takutstikk.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.
Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret.
Dokumentasjon for utførelsen på anlegget fremvist på befaringsdagen.
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider fra antatt byggeåret har usikker rest levetid.
Ingen spesielle merknader utover stedvis iring på røropplegg, samt manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk ventilasjon tilknyttet kjøkken og våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
Bolig for øvrig er ventilert via ventiler/tilluftsventiler.
Det ble ikke registrert utilstrekkelig luftutveksling på befaringdagen

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivarett med dusjkabinett og oppbrett av beleg. Ingen behov for tiltak.
- Stedvis noe ujevn/løs beleg i overgang gulv/vegg.

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

Anbefalte tiltak overflater

Feste overgang beleg i overgang gulv/vegg.

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og registrerte merknader anbefales det å fortsatt benytte dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Ellers ingen spesielle merknader registrert utover normal slitasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten drepsåpning.

Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Misfarging i gulvbelegg på gulv.
- Gulvet har ikke fall til sluk. Funksjon ivarett med dusjkabinett og oppbrett av beleg. Ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Stedvis noe ujevn/løs beleg i overgang gulv/vegg.

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

Anbefalte tiltak overflater

Feste overgang beleg i overgang gulv/vegg.

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og registrerte merknader anbefales det å fortsatt benytte dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant.

Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg, beleg kommentert under overflater.

Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Dusjdør behøver mindre justering.

Ellers ingen spesielle merknader registrert utover normal slitasje.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Pipe over tak innkledd med beslag.

Renninger på pipeløp i bod 2. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende overflater.

Anbefalte tiltak

Nærmer kontroll/utbedring av pipebeslag/bly over tak.

Lovlighet

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

Eldre brannslukkingsapparat, senest kontroll 2024.
Røykvarsler ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.2.2025

Rapportdato
24.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Kalamyrvegen Borettslag

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Andelseier Hjalmar Joralf Arnø

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

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



Om bygningsakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

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

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

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. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

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

Informasjon om boligen

Adresse: Kalamyrveien 33, 4310 Hommersåk

Kommunenr: 1108 Gårdsnr: 109 Bruksnr: 838 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 106 Leilighetsnr:

Byggeår: 2005 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig som er oppført med ringmur og plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i normal stand iht. alder.

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

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

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	53	48	5	0	35
2. etasje	48	48	0	0	0
Totalt m²	101	96	5	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	48	0	Entre/gang, bad/vaskerom og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
2. etasje	48	42	6	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	96	90	6		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Areal under innebygget trapp er medregnet i arealer.

Terrasse platting - 35 m² - TBA

Carport - 15,70 m²

Opplyst oppført i 2008 av byggmester.

Svelling nedre del, skjevt montert dør.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod. - 5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrasseplatting Registrert tørkesprekker, avskalling og noe retningsavvik i terrassebord. Deler av terrassebord montert tett, det øker faren for vannansamling og øker fuktbelastningen på treverket. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søylar, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling og jevnlig rengjøring må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør skiftet i senere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, 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



2. etasje
Vindu på soverom mot sør.



2. etasje
Vindu på soverom mot sør.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører hovedsakelig fra byggeåret, registrert nedbrytning/avskalling i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

- Registrert råte i glasslister tilknyttet stuevindu og vinduer soverom 2. etasje sør. Ingen registrert lekkasjer, fare for lekkasjer ved manglende tiltak. Tg:3.
- Skade i vindusramme på soverom 2. etasje sør.
- Løs festet håndtak på soverom 2. etasje nord.
- Registrert sig i enkelte vindusramme, ingen registrert lekkasje eller fuktskader på befaringsdagen.
- Stedvis iring/korrodering i beslag/hengsler, påregnelig normalt.
- Svelling/krakerling i stuevindu 1. etasje sør, dette antas å skyldes vannsøl fra potteplate. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Skifte/utbedre/justere vinduer mot sør. Utbedring må vurderes opp mot utskifting av vinduer. Reparasjonsarbeidet faller trolig inn under borettslagets ansvar.
- Overflatebehandlinger må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Tiltent luftespalte ved raft er redusert. Misfarging i himling i gang 2. etasje, ukjent om dette tilbakeføres til kondens. Anbefaler nærmere kontroll av overliggende isolasjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Luftespalter ved takfot kan med fordel åpnes opp.

6.4 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Ingen spesielle merknader registrert, for videre omtale se "Loft" (konstruksjons oppbygging) Det er ikke etablert spalter/lekting for lufting av takkonstruksjon. Ingen registrerte kondens/soppdannelser. Synlig bom av spiker ved enkelte takstoler, ingen registrert lekkasjer på befaringsdagen. Ellers ingen spesielle merknader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette luftespalter i panelt takutstikk.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre brannslukkingsapparat, senest kontroll 2024. Røykvarsler ikke kontrollert.	

6.7 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**

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeåret. ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer. -Stoppekran er plassert under vask på kjøkken og er ikke merket. Anbefaler å merke stoppekran.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.</p>	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Eier opplyser at termostat i stue 1.etasje ble skiftet 2024. Ikke fremvist på befaringsdagen, opplyst plassert i sikringsskap i ettertid. Ny måler montert 2015.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret. Dokumentasjon for utførelsen på anlegget fremvist på befaringdagen. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.</p> <p>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.</p> <p>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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Kjøkkenskap med understøttelse
Årstall
2005, antatt.
Størrelse
120L, antatt.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvansbereder

TG-2

Bereder fra antatt byggeåret har usikker rest levetid.
Ingen spesielle merknader utover stedvis iring på røropplegg, samt manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

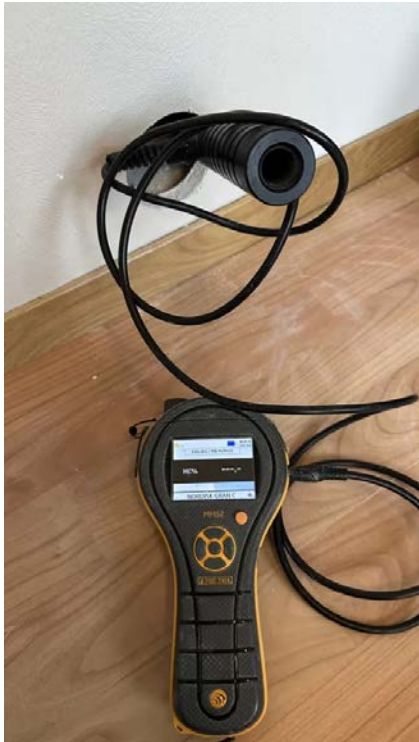
TG-2

Bygningen har mekanisk ventilasjon tilknyttet kjøkken og våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
Bolig for øvrig er ventilert via ventiler tilluftsventiler.
Det ble ikke registrert utilstrekkelig luftutveksling på befaringdagen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Våtrom: 2. etasje - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Belegg på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, bidé, vegg hengt toalett, servant i innredning og fordeler skap for vann. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under dusjkabinett. Ca 27-40 mm sokkel i dør, synlig oppbrett av belegg i dørterskel.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Eier opplyser at bad ble innredet i 2008. - Sig. Halvorsen. Dokumentasjon er ikke fremvist.</p>	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivarett med dusjkabinett og oppbrett av belegg. Ingen behov for tiltak.
- Stedvis noe ujevn/løs belegg i overgang gulv/vegg.

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

Anbefalte tiltak overflater

Feste overgang belegg i overgang gulv/vegg.

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og registrerte merknader anbefales det å fortsatt benytte dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

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-1
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg, belegg kommentert under overflater. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, bidé, vegg hengt toalett, servant i innredning og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Ellers ingen spesielle merknader registrert utover normal slitasje.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk 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-1
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
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Våtrom: 1. etasje - Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og vegg. Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant, vannuttak for vaskemaskin og fordeler skap for vann. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under dusjkabinett. Ca 28 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Misfarging i gulvbelegg på gulv. -Gulvet har ikke fall til sluk. Funksjon ivareatt med dusjkabinett og oppbrett av belegg. Ingen umiddelbar behov for tiltak. -Stedvis noe ujevn/løs belegg i overgang gulv/vegg. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Feste overgang belegg i overgang gulv/vegg. Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og registrerte merknader anbefales det å fortsatt benytte dusjkabinett i påvente av en oppgradering.	

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?	Ja
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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant.
Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg, belegg kommentert under overflater.
Membran synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, servant, vannuttak for vaskemaskin og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Dusjdør behøver mindre justering.
Ellers ingen spesielle merknader registrert utover normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk 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-1

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

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Øvrig: Utvendig

Beskrivelse

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

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

Platon er ikke synlig benyttet, ikke normal praksis ved denne typen ringmur konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom

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

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

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

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

Kledning

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje, stedvis noe nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet

-Manglende drens/luftespalter over vannbord, dette øker fuktbelastning, kondensering og minsker utluftning bak kledningen.

-Kledning er stedvis spikret langt inn i kledningen, dekker fuktbelastning og vedlikeholdsintervallende.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

-Musetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig justert, ingen registrert tegn til mus i bolig på befaringsdagen.

-Manglende kappe over ventiler hetter yttervegg, dette øker fuktbelastninger på treverker og øker faren for lekkasjer.

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

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

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

Tiltak:

-Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

-Opprette bedre utluftning.

-Justere musetting enkelte steder.

Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein, antatt fra byggeåret, ikke besikket.

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

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

Merknad:

-Det er ikke montert snøfanger ved takfot, ikke ett krav grunnet lav takvinkel og ru overflate.

Takrenner/nedløp

Takrenner og nedløp av aluminium.

Tiltak:

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

Støttemur

Mur i terreng av naturstein, ingen spesielle avvik utover rekkverk er lavere en dagens krav på 100 cm.

6.15 Øvrig: Etasjeskiller/overflater generelt

Beskrivelse

Toppdekker og overflater fra antatt byggeåret.

- Stedvis gliper i laminatgulv, registrert svelling ujevn gulv omliggende innredning. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Påregnelig med utskiftning på kortere sikt.
- Riss i innvendig hjørne i bod 2. etasje, kan skyldes manglende bruk av sparkeltape.
- Noe ujevn tapet i innvendige hjørner.
- Sprekk i plate over dør på soverom 2. etasje sør, skyldte suttøst spenning, kosmetisk, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Misfarging i himling i gang 2. etasje, ukjent årsak. Anbefaler nærmere kontroll av overliggende isolasjon.
- Tak-ess plater i stue 1. etasje er ikke tilstrekkelig montert i not, synlig spiker ved ny innfestning.
- Videre er det registrert noe misfarging i enkelte plater, ukjent årsak, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy.

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

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

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

Enkel nivellering

2. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 7 mm avvik på total planhet på gulv på soverom ved bad sør.

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad nord.

1. etasje

Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet på gulv på soverom ved bad.

6.16 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke luften spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Mindre justering av dør til soverom 2. etasje sør.
- Gjennomslag av kvist i enkelte karmen.

6.17 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Element pipe, kledd med beslag over tak.

Pipe/skorstein over tak besikket fra bakken.

Innvendig:

- Ildsted stue montert vinteren 2008/2009.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke til brennbart materiale.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Pipe over tak innkledd med beslag.
Renninger på pipeløp i bod 2. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling av omliggende overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmer kontroll/utbedring av pipebeslag/bly over tak.

6.18 Øvrig: Innvendig trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Overflater fremstå i god stand iht. alder, stedvis noe spenninger i trinn.
Påregnelig med etterstrømming av håndløpere.

6.19 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

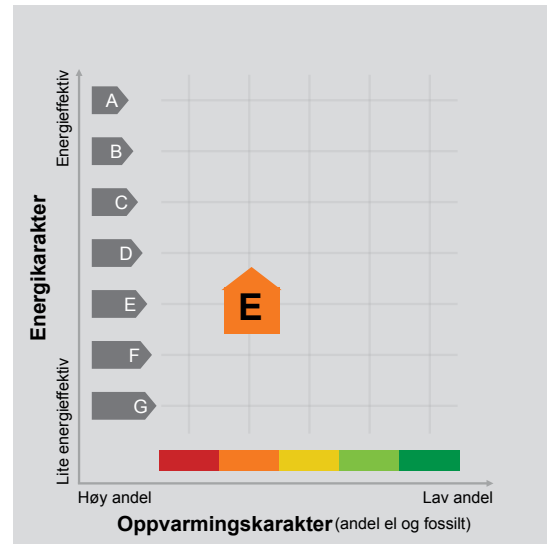
6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Kalamyrveien 33
Postnummer	4310
Sted	HOMMERSÅK
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	838
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22628658
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80349
Dato	15.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Jadarhus AS
Gamle Forusvei 6
4033 STAVANGER



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 16.05.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Marina Rørheim

Vår ref: 200502464-7 ✓
Arkivkode : O : 109-838

FERDIGATTEST

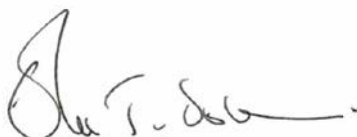
Gnr./Bnr: 109/838/ Byggeadresse: KALAMYRVEIEN 33


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

D-sak nr: 747/2005
Siste dokument mottatt 07.05.2007

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

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


Ola T Solheim
Bygningssjef


Marina Rørheim
Saksbehandler

Kopi til:

tiltakshaver

ansv. søker

brannsjef/feier - v/ montert ildsted

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kalamyrveien 33, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/838/0/0

Dato: 2025-02-14

Planident: 82310-04

Målestokk: 1:2,000

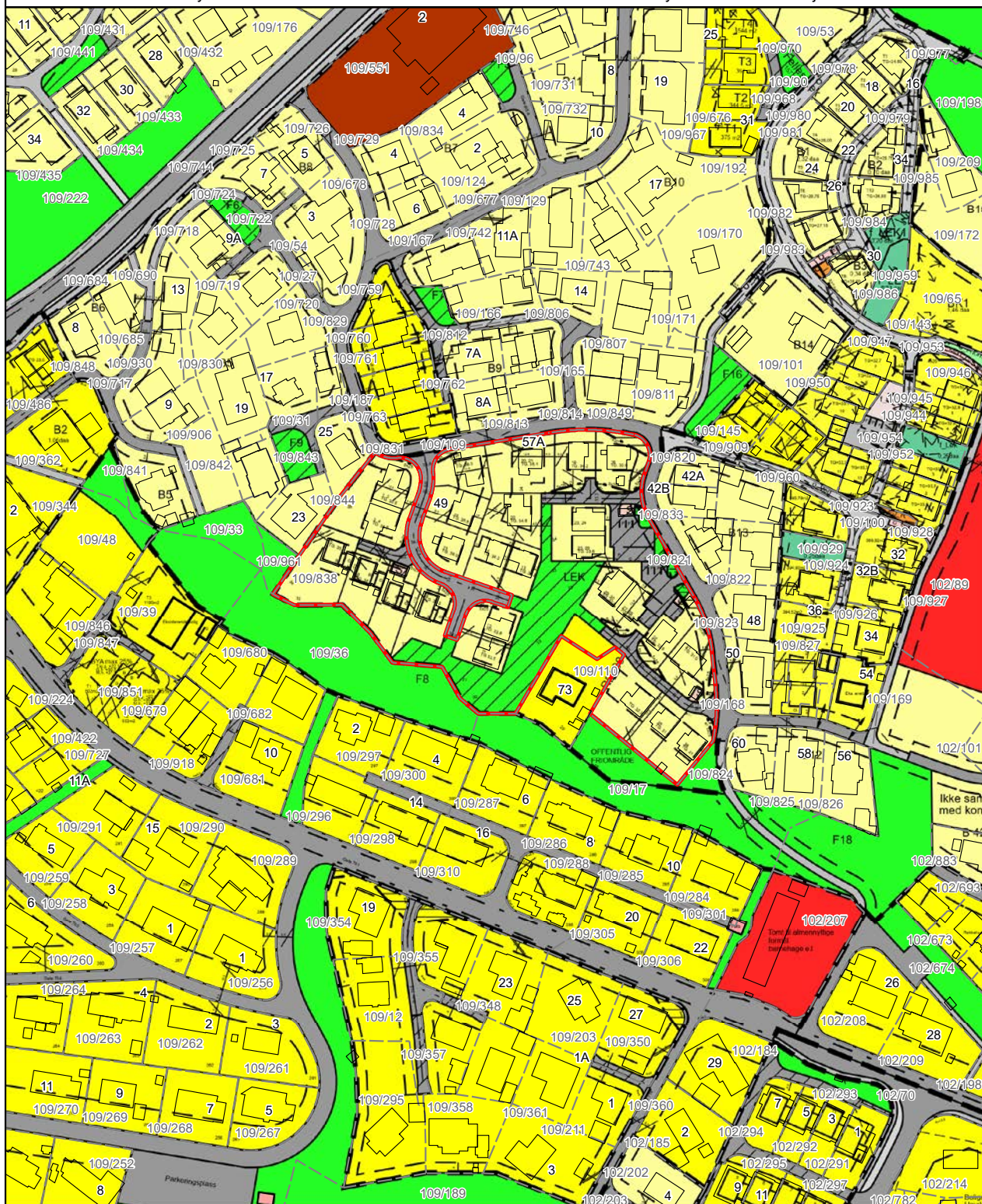
Ikrafttredelsesdato: 16.6.2004



SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.






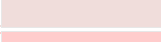





















































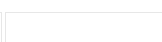
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	

Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	







2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

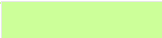

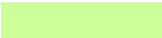
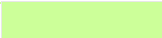
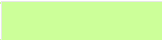








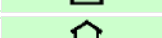
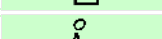
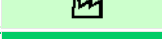



Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	









Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	






















3. Grønnstruktur

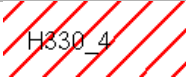
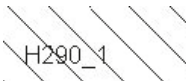
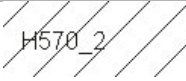
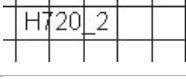

Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

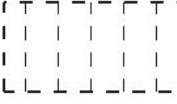
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skjutfelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





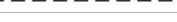

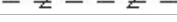






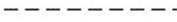
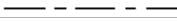












5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaphensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	











6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytfelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig samlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Beverting
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drose)
- Bussterminal
- Busholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Rogottabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrek

- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avlopsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimaverområde
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrengingrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårds plass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNØYSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNØYSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornøyesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornøyesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Kommuneplan

Adresse: Kalamyrveien 33, 4310 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 109/838/0/0

Dato: 2025-02-14

Målestokk: 1:2,000

Planident: 202005

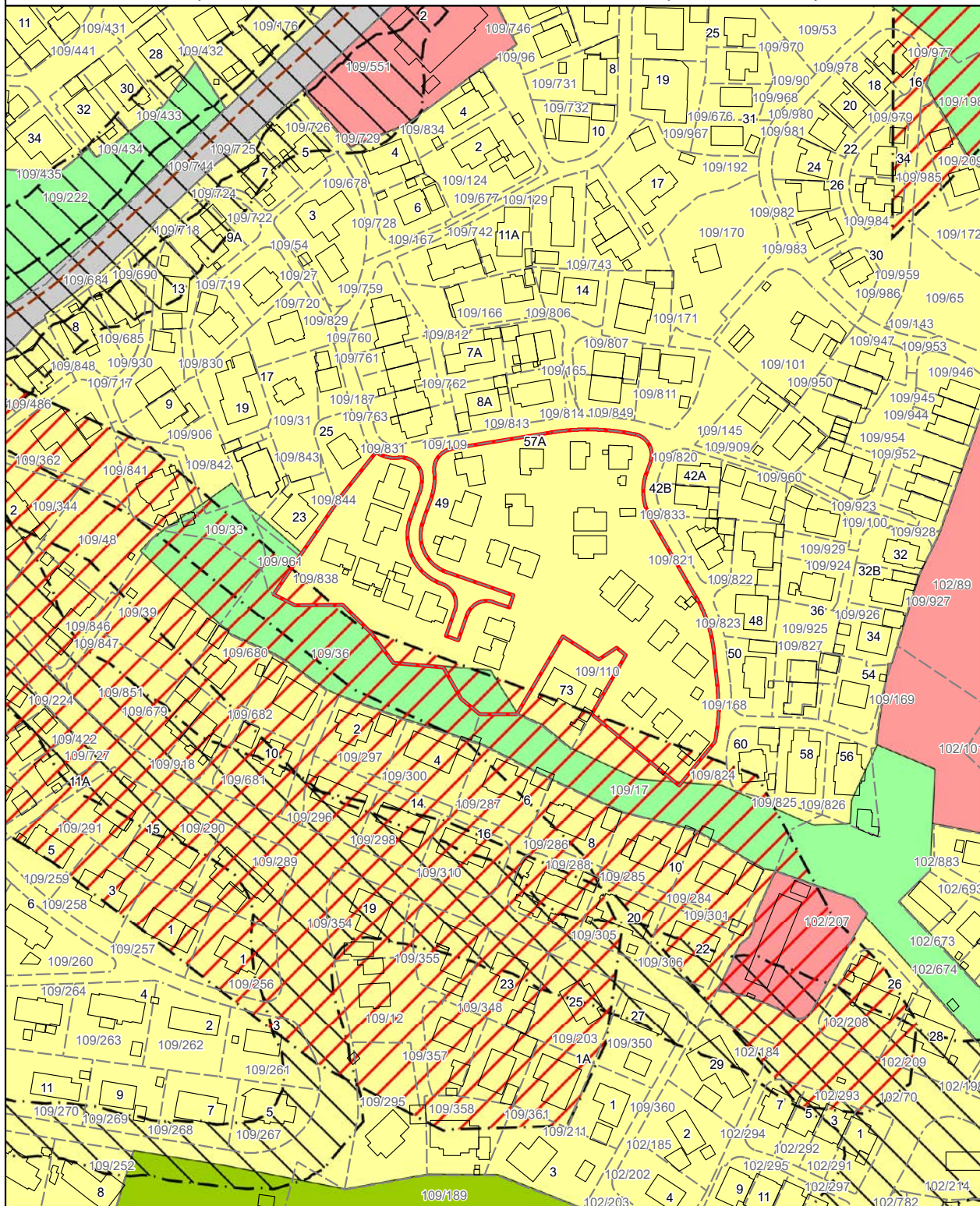
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdseil		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt, med begrensning om maks 2 husdyr per husstand, jf. ordensreglene.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i inntil tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Andelseier er ansvarlig for å dekke alle kostnader i den forbindelse.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtet avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Generalforsamlingens form

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

9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved møteleders dobbeltstemme.

10. Parkering

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

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

11. Elektronisk kommunikasjon

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

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 Mindretallsvern

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

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

borettslagslovens § 7-12:

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

13-2 Forholdet til borettslovene

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

MINI HÅNDBOK FOR KALAMYRVEGEN BORETTSLAG



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

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

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



HVEM BESTEMMER I BORETTSLAGET

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

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

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

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

Disse er de viktigste lovene vi må ta hensyn til:

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

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

Dagens styre består av:

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

Styremedlem: Tanja Thaulé – Kalamyrveien 41 – mob: 93627875

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

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

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

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

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

RETNINGSLINJER FOR ENDRINGER

Hva må det søkes godkjenning til?

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

Innvendige endringer:

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

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

Utvendige endringer:

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

Eksempler kan være:

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

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

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

- Se spesifikasjoner i våre vedtekter

Endringer og nye oppføringer på utvendige arealer:

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

Hvordan gå frem med en søknad?

Vedlagt søknadsskjema skal benyttes.

Hvem skal dekke kostnaden?

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

Hvem skal godkjenne søknaden?

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

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

VEDLIKEHOLD OG ANSVAR

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

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

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

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

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

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

FORSIKRINGER I BORETTSLAGET

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

Hva gjør du hvis uhellet er ute?

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

Borettslagets avtaler med eksterne kontraktører

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

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

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

Kontaktinfo:

Mail: borettslag@verisure.no

Tlf: 06010

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

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

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

ORDENSREGLER

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

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

Det skal være ro:

Hverdager mellom kl. 23:00 – 06:00

Helgedager mellom kl. 24:00 – 08:00

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

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

Husdyrhold:

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

Søppelskur:

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

Hekk:

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

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

Dugnad

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

Parkering:

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

Trampoline:

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

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Kalamyrvegen Borettslag.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 18.04.2024, kl. 19:00

Klokkarlåven - Lions Klubben

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utbedringer av friområder

6 Omformulering av vedtekt

7 Valg

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

Styret
Kalamyrvegen Borettslag

2. Årsregnskapet for 2023

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Utbedringer av friområder

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

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

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

6. Omformulering av vedtekt

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

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

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

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

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

7. Valg

7.1 Valg av leder for 1 år

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Fullmakt

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

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

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

387 Kalamyrvegen Borettslag

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

387 Kalamyrvegen Borettslag

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

387 Kalamyrvegen Borettslag

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

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Liz Veronica Nyg³ rd
Styreleder

Isabel Ragna Anita Brustad
Styremedlem

Tanja Thaulle
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for pålytt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

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

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	68 000	68 040
Arbeidsgiveravgift	9 588	9 594
Sum personalkostnader	77 588	77 634

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	34 484	85 771
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	101 739	3 737
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	74 168	19 122
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	106 111	98 858
Sum	316 502	207 489

Note 4 - Disponible midler

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

Note 6 - Egenkapital

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

Note 7 - Langsiktig gjeld

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

Pantstillelse

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

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

Resultat og balanse med noter for Kalamyrvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kalamyrvegen Borettslag

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



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Kalamyrvegen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

© 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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Stavanger, 25. mars 2024
KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor

Informasjon fra styret

Om Kalamyrvegen Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Liz Veronica Nygård

Styremedlem, Tanja Thaulé

Styremedlem, Isabel Ragna Anita Brustad

Varamedlem, Merethe Tønnesen

Styrets arbeid i perioden

Arrangementer: Høstdugnad og vårdugnad

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Forsikringssaker

Innledet avtale med norsk brannvern

Hentet inn tilbud

Utarbeidet vedtekter

Endret minihåndbok

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

Planlagt fremtidige prosjekter

Årlig byggekontroll

HMS

Møtevirksomhet med Bate

Befaring ift vedlikehold

Behandlet søknader fra beboere

Håndtert budsjett, faktura og generell økonomi

Planlegging, innkjøp og utførelse av dugnad

Avholdt jevnlig styremøter

Styrets planer fremover

Vedlikeholdsarbeid av enheter og fellesarealer

Forsikringsavtale

Kalamyrvegen Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0004582295.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2024

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Goa fra Bate ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Merethe Tønnesen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

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

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 85 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utbedringer av friområder

Styreleder redegjorde for hvilke områder dette gjelder.

Vedtak:

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

6. Omformulering av vedtekt

Vedtak:

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

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

7. Valg

7.1 Valg av leder for 1 år

Vedtak:

Liz Veronica Nygård ble valgt til leder for 1 år.

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Vedtak:

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

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Vedtak:

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

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

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

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

Etter dette består styret av:

Styreleder: Liz Veronica Nygård valgt for 1 år i 2024

Styremedlem: Tanja Thaulé valgt for 1 år i 2024

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

Varamedlem: Camilla Malmin valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Jørgen Skipevåg valgt for 2 år i 2024

Hommersåk, 18.04.2024

Protokoll for Kalamyrvegen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Nabolagsprofil

Kalamyrveien 33 - Nabolaget Riska - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kalamyrveien Linje 21, 45, N96	5 min 0.4 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	20 min 14.1 km
Stavanger Sola	30 min

Skoler

Hommersåk skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 315 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Maudland skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	6 min 2.8 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 13 klasser	11 min 0.8 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	17 min 13.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 13.8 km

Ladepunkt for el-bil

Hommersåk Kai	16 min
---------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

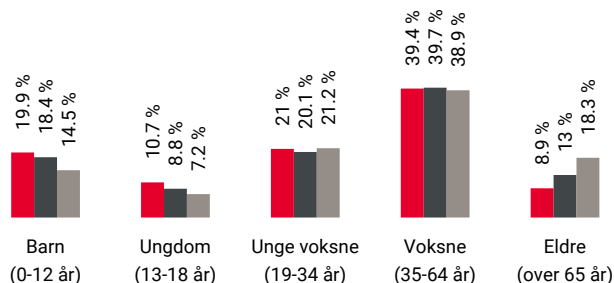
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lekeland barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ... 59 barn	7 min 0.5 km
Riska barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Riska PostNord	10 min 0.8 km
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	16 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



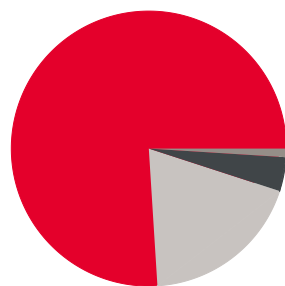
Trafikk

Lite trafikk 84/100

Sport

⚽ Riska skole	9 min	🚶
Ballspill, friidrett	0.6 km	
⚽ Kyrkjevollen skole	11 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🚴 Sport 4 you	17 min	🚶

Boligmasse



- 76% enebolig
- 4% rekkehus
- 1% blokk
- 19% annet

«Fredelig og rolig nabolag, med variert alder.»

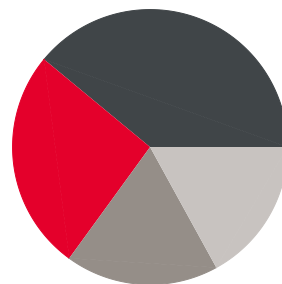
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Bryggen Senter Hommersåk	15 min	🚶
📍 Vitusapotek Hommersåk	10 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

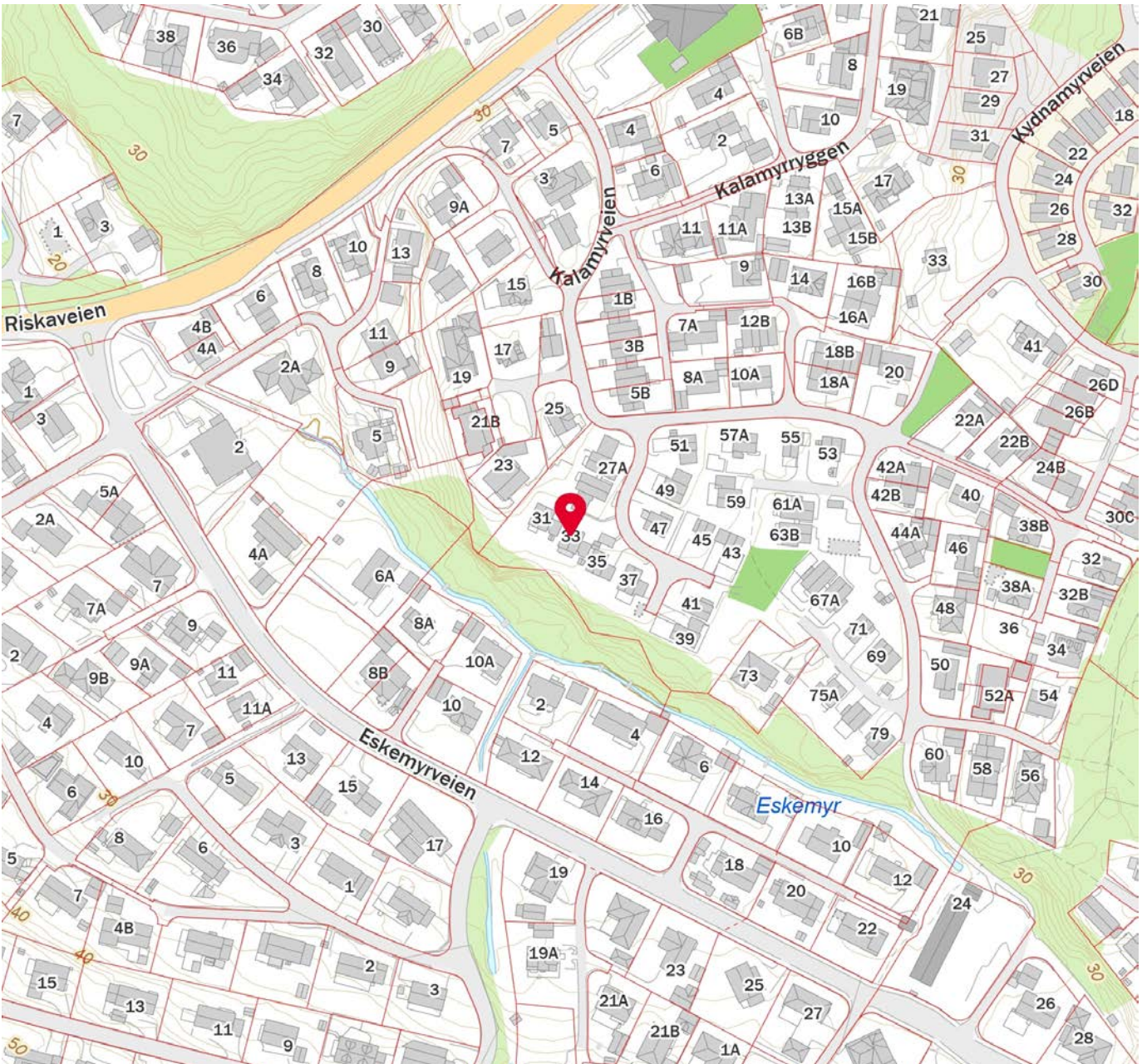


0% 43%

- Riska
- Hommersåk
- Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Elsker du boligen?

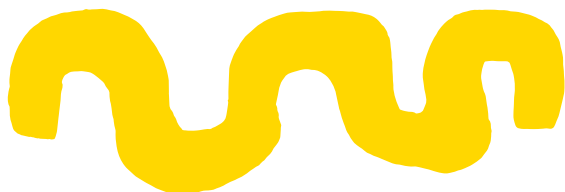


Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning, knallgod kundeservice og kundeutbytte.

**Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg.
Ta kontakt på kundeservice@rogalandsparebank.no eller 51 67 67 00
og be om et uforpliktende tilbud.**

Du kan også legge inn lånesøknad på rogalandsparebank.no.
Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!



**Rogaland
Sparebank**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kalamyrveien 33
4310 HOMMERSÅKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond KristoffersenTelefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@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