

A modern, bright interior space, likely a dining or living area. In the foreground, a large, spherical glass pendant light hangs from the ceiling. Below it, a dining table is partially visible with a white tablecloth, set with glassware and cutlery. In the background, a light-colored sofa is positioned in front of a large window with sheer curtains. A small vase with greenery sits on a white side table to the left. The overall atmosphere is clean, minimalist, and airy.

aktiv.

Kjerrberg terrasse 1, 4051 SOLA

**Lekker 2-roms med nydelig
uteområde og flott utsikt -
Parkering i garasjeanlegg**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

Mobil 450 07 762
E-post geir.helgeland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 028 714,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 520 064,-
Felleskostn.: Kr 10 542,-
Selger: Julia Karin Pettersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 47/53 kvm
Tomtstr.: 3446 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 986
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1412250022

Lekker 2-roms med
nydelig uteområde og flott
utsikt - Parkering i
garasjeanlegg

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Kjerrberg
Terrasse leil. 104 for salg.

- Gjennomgående god standard med moderne fargevalg.
- Flott bad med fliser på gulv og vegger.
- Kjøkken med god skap- og benkplass, samt integrerte hvitevarer.
- Romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord.
- Fantastisk uteområde som som er opparbeidet med heller, plen og praktisk bod.
- Vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av soverom.
- Fast parkeringsplass i anlegg.
- Ekstern bod (5 kvm) og utvendig bod ved utearealet (1 kvm).
- Varmtvann/fjernvarme og kommunale avgifter er inkl. i fellesutgiftene.
- Meget attraktiv beliggenhet.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning12

Om eiendommen13

Tilstandsrapport21

Egenerklæring38

Nabolagsprofil71

Forbrukerinformasjon78

Budskjema79



Leiligheten byr på den optimale godfølelsen med lekker stil og flotte fargevalg.

Romslig og praktisk utformet stue med god plass til stor sofagruppe.





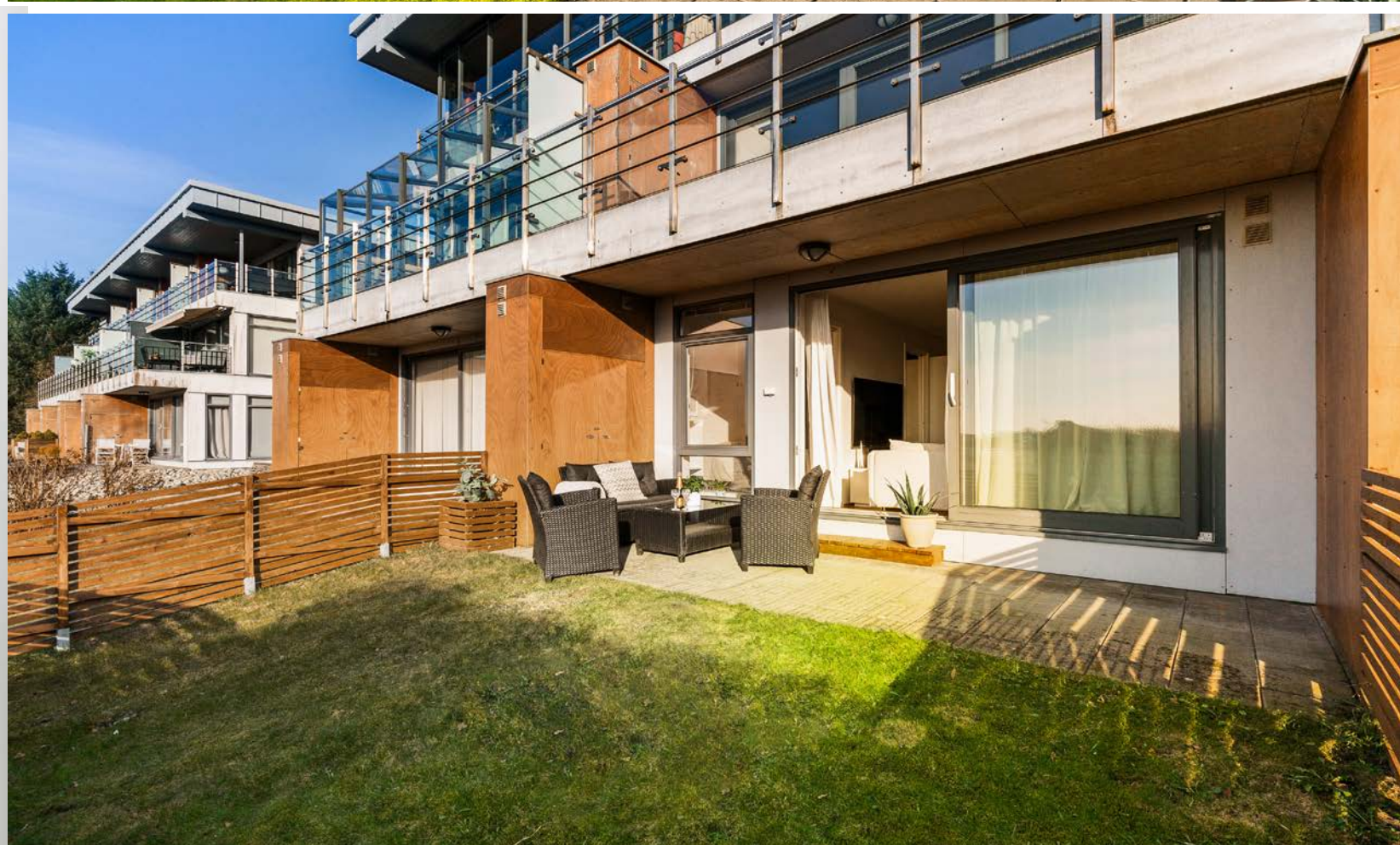
Pent kjøkken med god skap- og benkplass.
Integrerte hvitevarer som medfølger i
handelen.

Romslig soverom med flott utsikt. Ellers er
rommet innredet med praktiske
garderobeskap.



Pent bad med fliser på gulv og vegger.

Rommet er innredet med dusjhjørne, baderomsseksjon, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.



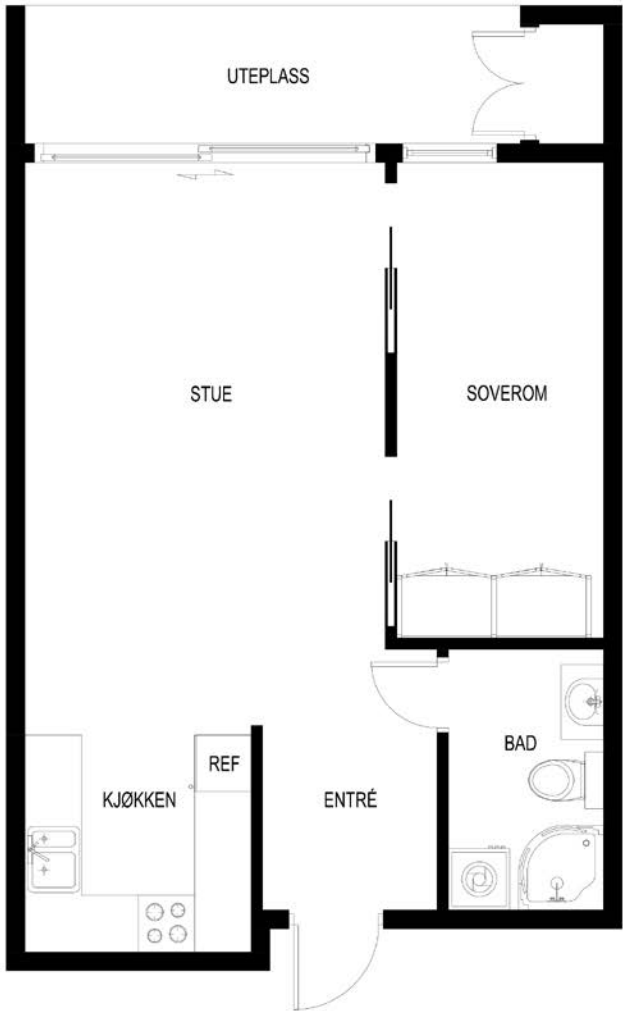
Flott utsikt!
Fantastisk uteområde som er opparbeidet
med heller, plen og praktisk bod.

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i
garasjeanlegg, samt ekstern bod i Kjerrberg
Terrasse 7.



Plantegning

1. etasje



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



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 47 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 53 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 47 m² Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 1 m² Bod.3. etasje
BRA-e: 5 m² Ekstern bod i Kjerrberg Terrasse 7.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
11 m² Terrasse.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
3446 m²

Beliggenhet
Herlig beliggenhet i 1. etasje med et romslig, vestvendt uteområde og pen utsikt.

Området:
Skadberg ligger sentralt til på Sola og i regionen. Herfra har man snaut to km til Sola sentrum med et godt utvalg av butikker, restauranter og caféer. Videre har man fra Sola kort vei til hele regionen. Forus ligger bare 4-5 km unna, i tillegg til at det kun er drøyt 7 km til Sandnes og ca. 13 km til Stavanger.

Offentlig transport:
Gode bussmuligheter fra Skadbergveien med busstopp i kort avstand fra leiligheten.

Turområder:
Sola kommune er variert og har mye å by på, herunder selvfølgelig Jærstrendene med Solastranden i spissen. I nabolaget har man også fine turområder med Kjerrberget som byr på en flott utsikt, samt at lysløypen på Åsen ligger ca. 1,5 km fra leiligheten.

Aktiviteter:
Sola har et bredt spekter av aktivitetstilbud. Sola Fotball, Sola Håndball, Sola Turn m.m. har alle anlegg på Åsen ca. 1,5 km fra leiligheten.

Barnehage/skole:
5 barnehager i kort avstand fra boligen samt at man har gangavstand til Skadberg skole og Kjerrberget ungdomsskole.

Adkomst
Se vedlagt kart. Det vil bli godt skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig
Kåre Vatland

Type takst
Tilstandsrapport

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

Forhold som har fått TG2: Kjøkken: Oppsummering av avtrekk: Avtrekk fungerte ikke tilstrekkelig ved enkel test. Anbefalte tiltak avtrekk: Rengjør filter.	
Elektrisk: Oppsummering: Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Samsvarserklæring ikke fremvist på befaringsdagen. Anbefalte tiltak: TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring av anlegget.	
Vannbåren varme: Registrert iring ved regulerings ventil, ingen registrert lekkasje., Vannbåren varme, og tilknyttet anlegg er ikke videre kontrollert da dette er utenfor takst ingeniørs kompetanseområde. Anbefalte tiltak: Nærmere kontroll av regulerings ventil.	
Våtrom: Bad Vaskerom: Oppsummering av overflater: Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Lokalt fall til sluk i dusj er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak. -Mindre sprekk/avskalling i øvre del av innkassing sistene, ingen umiddelbar behov for tiltak. -Riss i fuge i overgang tak/vegg.	
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluk innsmurt med fliselim, membran ikke synlig ført under klemring. Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for	

lekkasjer. Anbefalte tiltak av membran, tettesjikt og sluk: Nærmere kontroll av tilslutning slukring/membran.	
Oppsummering av sanitærutstyr: Sanitærutstyr fremstår i god stan iht. alder. "treg" oppsamling av vann i sisternen. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisternen bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til sisternen. Nærere kontroll/utbedring av flottør/pakning.	
Oppsummering av fukt: Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj, registrert bom i enkelte fliser på ytterveg/mur. Våtsone er på yttervegg, ingen mulighet for hulltaking fra tilstøtende rom. Anbefalte tiltak fukt: Nærmere kontroll ift. tetthet.	
Hvitevarer Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.	
Parkering Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Ellers gjesteparkering.	
Forsikringsselskap Profinans	
Polisenummer 3033948-1.1	

Energi Oppvarming Fjernvarme.	
Energikarakter D	
Energifarge Lys grønn	
Borettslaget/Økonomi Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld Kr 1 490 000	
Formuesverdi primær Kr 657 320	
Formuesverdi primær år 2023	
Formuesverdi sekundær Kr 2 629 280	
Formuesverdi sekundær år 2023	
Andre utgifter Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.	
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 Kommunale avgifter, tv og internett, fjernvarme og varmtvann, bygningsforsikring, vedlikehold, forretningsførsel og renter/avdrag på fellesgjeld.	
Fellesutgiftene fordeler seg slik: Renter og avdrag: kr. 6.774,- (fellesgjeld kan innfris/ nedbetales fire ganger i året) Felleskostnader: kr. 3.369,- Tv og internett: kr. 399,-	
Felleskostnader pr. mnd Kr 10542	
Andel Fellesgjeld Kr 1 028 714	
Fellesgjeld pr. dato 31.12.2024	
Borettslaget Borettslagsnavn Kjerrberg Terrasse Borettslag	
Organisasjonsnummer 991465928	
Andelsnummer 2	

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank - Type - Info pr - Andel renter pr mnd - Andel avdrag/mnd - Andel gjeld
DNB BANK ASA - 5,75% Annuitetslån (IN) 31.12.24 4 633,- 1 701,- 966 335,-
DNB BANK ASA - 5,85% Annuitetslån (IN) 31.12.24 229,- 211,- 46 607,-
DNB BANK ASA - 5,95% Annuitetslån 31.03.25 123,- 104,- 15 772,-

Det sistnevnte lånet har ikke IN-ordning.

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 Profinans.

Forkjøpsrett

Borettslaget har ingen forkjøpsrett.

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

Kjøper skal godkjennes av styret. 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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er etter KT Brl sine vedtekter ikke tillatt å holde dyr i KTBrl, men KTBrl har akseptert at beboerne kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne. Styret kan hvis dette blir tilfelle pålegge eieren om å fjerne dyret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 986 i Sola kommune.Andelsnr. 2 i Kjerrberg Terrasse Borettslag med orgnr. 991465928

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

1124/32/986:
14.05.2007 - Dokumentnr: 394746 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:987

14.05.2007 - Dokumentnr: 394746 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Sola Kommune
Org.nr: 948 243 113
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2007 - Dokumentnr: 394487 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1124 Gnr:32 Bnr:809

14.05.2007 - Dokumentnr: 394746 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:1124 Gnr:32 Bnr:987
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29.11.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.11.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål iflg. reguleringsplan for Kjerrberg Terrasse, planID: 0302, vedtatt: 02.10.2003. Og reguleringsplan for Kjerrberg Terrasse vestre del - bebyggelsesplan for felt B og C. PlanID: 0377, vedtatt: 05.10.2006.

Iflg. kommuneplan for Sola 2023-2040 ligger eiendommen i hensynssone H130 (byggeforbud samferdselsobjekt).

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.

Ved utleie av leilighet, skal det sendes melding til styret med navn på leietaker. Andelseier har ansvar for eventuelle ulemper som KT Brl kan få på grunn av hennes/hans leietaker, og andelseier har derfor plikt til å informere leietaker om ordensreglene som gjelder. Utleie av parkeringsplass kan kun leies ut til andre i KT Brl/Sameiet. Ved salg av leilighet skal megler opplyse styret og SBBL om ny eier.

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.

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
1 490 000 (Prisantydning)
1 028 714 (Andel av fellesgjeld)
2 518 714 (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
2 520 064 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 527 964 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 530 764 (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 1 350

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 42.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Oppdragsansvarlig

Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Ansvarlig megler

Geir Helgeland
Eiendomsmegler MNEF
geir.helgeland@aktiv.no
Tlf: 450 07 762

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling
Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

25.03.2025

Kjerrberg terrasse 1 4051 SOLA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2007

BRA: 53 m²

BRA-i: 47 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



 Supertakst

GNR: 32 BNR: 986 ANR: 2

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Kjerrberg terrasse 1
4051 Sola

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29075
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte ikke tilstrekkelig ved enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

Rengjør filter.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Samsvarserklæring ikke fremvist på befaringsdagen.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

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

Vannbåren varme

Oppsummering

Registrert iring ved regulerings ventil, ingen registrert lekkasje., Vannbåren varme, og tilknyttet anlegg er ikke videre kontrollert da dette er utenfor takst ingeniørs kompetanseområde.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av regulerings ventil.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Lokalt fall til sluk i dusj er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Mindre sprekk/avskalling i øvre del av innkassing sisterner, ingen umiddelbar behov for tiltak.

-Riss i fuge i overgang tak/vegg.

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk innsmurt med fliselim, membran ikke synlig ført under klemring.

Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning slukring/membran.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår i god stan iht. alder.

"treg" oppsamling av vann i sisternen.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Nærere kontroll/utbedring av flottør/pakning.

Oppsummering av fukt

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj, registrert bom i enkelte fliser på ytterveg/mur.

Våtsone er på yttervegg, ingen mulighet for hulltaking fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak fukt

Nærmere kontroll ift. tetthet.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Brannslukningsapparat ikke kontrollert.
Eldre røykvarsler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 21.3.2025	Rapportdato 24.3.2025
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere		
Navn:	Kjerrberg Terrasse Borettslag	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja		
Opplysning gitt i egenerklæring: "Har observert ett par skjeggkre siden jeg flyttet inn, én i gang og resterende på bad."		
"I følge forrige eier: 2014/2015 isolering, sjekk og utbedring av fuktsperre, montering av vindsperre og i de mest graverende tilfellene utskiftning av stendere i ytterveggen. Avslutning av ytterveggene mot fliser på svalgang og terrasser valgte de å tette så godt som det var mulig uten å knuse opp fliser og betong. Det er her montert beslag som hjelper vannet på rett vei (spesielt på svalgangene)"		
Radon utført i 2020, verdi ukjent.		

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Kåre Vatland

Firma:

Duo Takst AS

Adresse:

Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon:

902 97 450

Epost:

KV@DUOTAKST.NO

DUO

TAKST AS

Rogaland



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis 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.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Interessant 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:

Kjerrberg terrasse 1, 4051 Sola

Kommunenr:

1124

Gårdsnr:

32

Bruksnr:

986

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

2

Leilighetsnr:

104

Byggeår:

2007 - lht. eiendomsverdi

Boligtype:

Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med sementplater/forblendet med teglstein

Etasje skillet i stedstøpt betong.

Flatt tak antatt tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Beskrivelse

Innvendige gulv er belagt med parkett gulv, med fliser på våtrom.

Vegger og tak er sparklet og malt.

Listefri utførelse mot himling.

Hvite slette dører.

Sammendrag.

Leilighet fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte tilstands anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

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 byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal. Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	53	47	6	0	11
Totalt m²	53	47	6	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	47	0	Entre/gang/stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	47	47	0		

Kommentar til arealberegning

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

Utvendig bod/skap ved terrasse platting - 1 m2 - TBA
Utvendig bod/ ved tilkomst heis - 5 m2 - TBA (areal oppmålt av selger)
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?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Platting av betongheller, noe mindre retningsavvik registrert, ingen behov for tiltak.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Merknader: -Terrasse dør henger, kan med fordel justeres. Korrodering i hengsler terrasse dør, kan med fordel behandles. Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengsler 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. Utvendig vedlikehold faller inn under borettslaget ansvar, ikke nærmere beskrevet i rapport.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Gulv i betong kan ja forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt.	
Toppdekker og overflater i fremstår i god stand iht. alder, stedvis spenninger/knirk samt noe mindre bruksmerker.	
Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-8 mm avvik på total planhet. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	

6.4 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-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.	
Merknad: -Påregnelig mindre justering av enkelte fronter, da spesielt dør til frys.	
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.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerte ikke tilstrekkelig ved enkel test.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Rengjør filter.	

6.5 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?	Ja
Brannslukningsapparat ikke kontrollert. Eldre røykvarsler.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
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. Merknad: -Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
-------------	--------------------------

6.8 Elektrisk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Merknader: -Manglende drems hull fra fordeler skap for vann. -Stoppekran er ikke merket. -Mindre iring på kobling i fordeler skap for vann, ingen registrert lekkasje. -Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

6.9 Vannbåren varme

Er kabler utilstrekkelig 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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Samsvarserklæring ikke fremvist på befaringsdagen. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring av anlegget.	

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Registrert iring ved regulerings ventil, ingen registrert lekkasje., Vannbåren varme, og tilknyttet anlegg er ikke videre kontrollert da dette er utenfor takst ingeniørs kompetanseområde.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll av regulerings ventil.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under borettslagets ansvar. Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år. Tilstand satt iht. alder.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken, med vegg ventiler i stue og på soverom. Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert.	

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, fordeler skap for vann og stoppekran. Mekanisk avtrekk. Vannbåren varme i gulv. Ca 18 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 23-25 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

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?	Ja
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
Flislagte overflater i normal stand iht. alder. Merknader: -Lokalt fall til sluk i dusj er mindre enn referansenivået. Noe vannansamling omliggende sluk ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak. -Mindre sprekk/avskalling i øvre del av innkassing sisterne, ingen umiddelbar behov for tiltak. -Riss i fuge i overgang tak/vegg. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk innsmurt med fliselim, membran ikke synlig ført under klemring. Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Nærmere kontroll av tilslutning slukring/membran.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, vannuttak for vaskemaskin, servant i innredning, fordeler skap for vann og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr fremstår i god stan iht. alder. "treg" oppsamling av vann i sisternen. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisternen bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til sisternen. Nærere kontroll/utbedring av flottør/pakning.	

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?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj, registrert bom i enkelte fliser på ytterveg/mur. Våtsone er på yttervegg, ingen mulighet for hulltaking fra tilstøtende rom.	
Anbefalte tiltak fukt	
Nærmere kontroll ift. tetthet.	

Dokumentasjon

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

6.13 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med hvit slett utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Skrapemerker på dørblad i soverom.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandnes (gammel)

Oppdragsnr.

1405250035

Selger 1 navn

Julia Karin Pettersen

Gateadresse

Kjerrberg terrasse 1

Poststed

SOLA

Postnr

4051

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja
- 6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

I følge forrige eier: diverse utbedring av yttervegger i 2015 grunnet feil på vindsperrer, fuktsperrer. Kjenner ikke til utettheter til den aktuelle leiligheten.
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Har observert ett par skjeggkre siden jeg flyttet inn, én i gang og resterende på bad
- 11

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

Svar

Nei
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I følge forrige eier: 2014/2015 isolering, sjekk og utbedring av fuktsperre, montering av vindsperre og i de mest graverende tilfellene utskiftning av stendere i ytterveggen. Avslutning av ytterveggene mot fliser på svalgang og terrasser valgte de å tette så godt som det var mulig uten å knuse opp fliser og betong. Det et her montert beslag som hjelper vannet på rett vei (spesielt på svalgangene)

Arbeid utført av

UanZ bygg / Vest mur
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ifølge forrige eier: foretatt av borettslag, ukjent verdi

21.1

Radonmåling

År

2020

Verdi

Ukjent

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1405250035

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1405250035

Initialer selger: JKP

4

41

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julia Pettersen	a0ae971d735732cd3f8529493c222f041642691d	04.03.2025 16:54:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250035

- 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>

VEDTEKTER

for Kjerrberget Terrasse borettslag org nr 991 465 928 vedtatt på stiftelsesmøte den 27.6.2007. Sist endret på generalforsamling 25.04.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kjerrberg Terrasse borettslag er et samvirkeforetak med 42 andeler 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

Borettslaget ligger i Sola kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1)Andelene skal være på kroner 5 000.

(2)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.

(4)Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

(5)Hver bolig disponerer en garasje og en bod i felles garasjeanlegg som anvises av borettslaget. Det er anledning til å leie ut garasjen til andre beboere i borettslaget. Udisponerte plasser er stifter sin eiendom, men kan bare selges eller leies ut til Kjerrberg terrasse BRL eller sameiet Kjerrberg Terrasse.

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 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3)Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme

fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(5) Hver bolig disponerer en garasje og en bod i felles garasjeanlegg som anvises av borettslaget. Det er anledning til å leie ut garasjen til andre beboere i borettslaget.

(6) Åtte udisponerte plasser er Kjerrberget Terrasse BRL sin eiendom. Disse parkeringsplassene kan leies ut til andelshavere i Kjerrberget Terrasse BRL eller Sameiet Kjerrberget Terrasse. Bruksrett til disse parkeringsplassene kan også, mot vederlag, overdras, men kun til andelshavere i Kjerrberget Terrasse BRL eller sameiere i Kjerrberget Terrasse.

Rettighetshaver som erverver bruksrett til slik parkeringsplass, kan leie ut parkeringsplassen til andre andelshavere i borettslaget Kjerrberget Terrasse og sameiere i Kjerrberget Terrasse. Rettighetshaver kan også overdra bruksretten til ovennevnte parkeringsplass til andelshaver i borettslaget Kjerrberget Terrasse eller sameier i Kjerrberget Terrasse. Rettighetshaver har ikke rett til å leie ut eller overdra parkeringsretten til andre enn de som fremgår ovenfor.

Dersom rettighetshaveren selger sin andel i borettslaget Kjerrberget Terrasse eller sin eierseksjon i sameiet Kjerrberget Terrasse, plikter rettighetshaveren samtidig å overdra ovennevnte bruksrett til ny andelshaver/sameier eller til andre andelshavere/sameiere i borettslaget/eierseksjonssameiet. Dersom dette ikke skjer, bortfaller bruksretten, og borettslaget Kjerrberget Terrasse overtar full disposisjonsrett av ovennevnte parkeringsplass.

Overdragelse av parkeringsretten sendes til styret i borettslaget for godkjennelse, og overdragelsen er betinget av styrets godkjennelse. Overdragelsen skal godkjennes dersom ovennevnte forutsetninger er oppfylt.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom 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.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. **4.**

Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledninger 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. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

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

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

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

4-2 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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, sann 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.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

56-2 Pålegg om salg

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

5-3 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 tvangsfullbyrdselseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene fordeles etter areal. Unntatt er eventuelle utgifter til kabelTV/telefoni/bredbånd som fordeles pr. enhet. Gassforbruk fordeles etter måling. Borettslagets restgjeld er individualisert og nedbetales sammen med andel fellesgjeld.

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

6-2 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 beslattes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2)Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med

kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

All kommunikasjon til andelshaverne går via epost. Kun i spesielle tilfeller vil det bli brukt papir og vanlig postgang. Det er penger å spare og det forenkler styrets arbeid hvis all kommunikasjon kan gå via epost. Det vil være den enkelte andelshaver ansvar å sørge for at styret til enhver tid har riktig epostadresse. Det vil bli tatt hensyn til at enkelte personer ikke har epost.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning. **9.**

Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

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

Ordensregler for Kjerrberg Terrasse Borettslag (KT Brl)

1. Ro og orden

Det skal være ro i Kjerrberg Terrasse Borettslag, (KT Brl), mellom kl.23:00 og 06:00 Dette må respekteres. Når dere skal ha skal ha fest, gi beskjed til naboene.

2. Søppel.

Alt søppel skal sorteres og pakkes forsvarlig før det kastes i dunkene, ref. til reglement fra Sola Kommune. For glass/metall/plast/klær er det miljøstasjon ved RIMI.

3. Tørrking av klær ute.

Vi vil **ikke** at det tørkes klær på hovedterrasse mot Vest. Det må heller ikke ristes tepper eller luftes andre ting på denne siden.

4. Grilling.

Dette må skje med forsiktighet og omtanke for naboer.

5. Parkering/Garasje.

Hver leilighet har fått tildelt parkeringsplass(er) som kan disponeres etter eget ønske, Husk bare at du holder deg innenfor din oppmerkede plass med sykler/dekk osv.

6. Garasje/Fellesarealer/Heis.

Det skal ikke forekomme lek/ballspill eller unødig opphold i fellesarealer/garasje. **HUSK! Røyking forbudt** i garasje og fellesarealer.

7. Parabol/Markise.

Utvendig montering av parabolantenne/markise er ikke tillatt.

8. Salg/Utleie av bolig/Parkeringsplass:

Ved utleie av **leilighet**, skal det sendes melding til styret med navn på leietaker. Andelseier har ansvar for eventuelle ulemper som KT Brl kan få på grunn av hennes/hans leietaker, og andelseier har derfor plikt til å informere leietaker om ordensreglene som gjelder. Utleie av **parkeringsplass** kan kun leies ut til andre i KT Brl/Sameiet. Ved salg av leilighet skal megler opplyse styret og SBBL om ny eier.

9. Dyrehold:

Det er etter KT Brl sine vedtekter ikke tillatt å holde dyr i KT Brl, men KT Brl har akseptert at beboerne kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige beboerne. Styret kan hvis dette blir tilfelle pålegge eieren om å fjerne dyret.

Innkalling til ordinær generalforsamling 18.04.2024 for Kjerrberg Terrasse Borettslag.

Møtested: Frida Hansens vei 5, 4016 Stavanger
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Regnskap
- Sak 3: Styrets årsrapport
- Sak 7: Brannsikkerhet
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Revisor
- Sak 8: Personvalg
- Sak 6: Fullmakt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1

"Styreleder Gunnar Knag velges til møteleder. Pål Roger Overland signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 5 842 125
Utgifter: 2 871 006

Resultat: 2 971 120

Resultat etter finansinntekt 1 705 209

Driftslånet var 23/2/24 kr 1 672 000. Dette er et lån Borettslaget har hatt i flere år som var nedbetalt til ca 1 000 000 kr i fjor og måtte økes til ca 1 700 000 kr i fjor sommer for å sikre likviditet.

Evt. overskudd vil bli overført til neste års regnskap

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Styrets årsrapport

Kjerrberg Terrasse Borettslag – årsrapport 2023

Informasjon fra styret

Kjerrberg Terrasse Borettslag ligger I Sola kommune og består av 42 enheter. Boligseskapets organisasjonsnummer er 991465298.

Bate boligbyggelag var vår forretningsfører I januar 2023. Viden forvaltning har vært boligselskapet forretningsfører fra 1.februar 2023.

Styret

Styret har I denne perioden bestått av:

Styreleder Gunnar Ø Knag
Styremedlem Pål Roger Overland
Styremedlem Kim Borg Larsen
Varamedlem Helge Eik
Varamedlem Thore Joa

Styrets arbeid I perioden

Møtevirksomhet

Det har vært avholdt 10 styremøter. Mellom møtene har det til tider vært koordinering av saker mellom medlemmene I styret.

Styret har jobbet med følgende viktige saker I perioden og har iverksatt flere vedlikeholds oppgaver enten alene eller sammen med Sameiet.
Overføring av aktiviteter til Viden, som:
Fjerning av grus og strøing etter vinteren.
Rengjøre og slippe over beleggingsteiner mellom blokkene før de blir sprøytet mot mose.
Spylingog kosting av garasje.
Montere plater på vegg ved port for å få et penere utseende og inntrykk når man kommer.
Vedlikehold av stolper for å stoppe rustdannelse.
Oppussing av trappe nedganger som har behov for vedlikehold, fjerning av gammel murpuss og påføring av ny.

Bygget bod under trapp I heishuset på garasje nivå.

Engasjert Knoph til å montere vannstoppere I alle leilighetene.

Sjekket fjernvarmeanlegget I alle leilighetene og pålagt utskifting der det var lekkasjer I ventilene.

Utført service på fjernvarmeanlegg.

Fått montert rense system på vannet som sirkulerer I fjernvarmeanlegget I Kjerrberg Terrasse Brl og Sameie.

Nytt lysanlegg montert I garasjen.

Bevilget penger som vår nye dugnads gruppe for oppgradering av uteområdet har brukt ved

innkjørselen til området

Pga høyere pris enn forventet på reparasjon av lekkasje på terrasse og feilsøking på to ytterlige to terrasser var vi I ferd med å overtrekke konto. Vi har derfor økt driftslånet vårt med 700000 kr.

Foretatt sjekk og service på terrassedører på bakgrunn av innmeldt behov.

Avholdt brannøvelse I samarbeid med Viden og Sameiet.
Individuell måling av fjernvarme. Det vil ikke svare seg økonomisk å installere en individuell måler per leilighet, sammenlignet med dagens løsning. Det er enighet i styret om å viderføre med dagens løsning, med en felles måling for fjernvarme. Tar dette opp til vurdering på et senere tidspunkt.

Styrets planer fremover

Vi vil undersøke brannvarslingssystem som er seriekoblet med brannalarmer i alle leiligheter. På den måten vil brannalarmene gå i alle leiligheter, dersom en leilighet brenner. Dette er ikke tilfellet i dag, da brannalarmene ikke er seriekoblet. Bør også vurdere seriekobling av brannalarmer i garasjen sammen med leilighetene.
I samarbeid med Sameiet planlegger vi å anskaffe hjertestarter. Forskjellige typer vurderes. Følge opp kontrollen og vurdering av viftene på taket.
Demontering av branngardin på nordveggen I blokk 7 og utskifting av to vinduer med brannsikkert glass. Vinduer er bestilt.
Kontroll av gassanlegg, individuelt og felles med Sameiet.
Drift og vedlikehold for å holde bygningsmassen I god stand.

Forsikringsavtale
Kjerrberg Terrasse Borettslag er forsikret I Protector forsikring og har polisenummer 3033948-1.1
Styret skal kontaktes I alle forsikringssaker.
Beboer må selv sørge for innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret, dato: 13.03.24

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot
"Forslag avvises"

Sak 7: Brannsikkerhet

Styret skal i løpet av 2024 vurdere brannvarslere som er seriekoblet i alle leiligheter koordinert med Sameiet og Viden. Kan bli sent i 2024 eller i 2025.

Beslutningssak:

Alternativ 1 ★ *Styrets innstilling*

Årsmøtet godkjenner at Styret ihverksetter installering av røykvarslere i leiligheter forutsatt at kvalitet er vurdert god og akseptabel økonomi. (Totalkostnad ca 150 000 kr i 2022)

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Styrehonorar

Forslag til styrets godtgjørelse er kr 100.000. Styret fordeler godtgjørelsen internt.

Styrehonorar ★ *Styrets innstilling*

Styrehonorar for 2024 er kr. 100.000 kr

Mot

"Forslag avvises"

Sak 5: Revisor

Revisjon Vest har ansvar for Viden sin portefølje. Styret foreslår at borettslaget fortsetter hos Revisjon Vest.

Alternativ 1

Mot

"Forslag avvises"

Sak 8: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Pål Roger Overland

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Pål Roger Overland
- Birgitta Önfjörd Björnsdóttir
- Frank Rafaelsen Lian
- Hege Johansen Bårdvik

- Helge Arild Olsen
- Kåre Beine Skandsen
- Lars Salvesen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Hege Johansen Bårdvik
- Helge Arild Olsen
- Lars Salvesen

Kandidater til **Valgkomite (2 år)**:

- Gunnar Knag

Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

- Jenny Ann Hammer

Sak 6: Fullmakt

Alternativ 1

Mot

"Forslag avvises"

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Kjerrberg Terrasse Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kjerrberg Terrasse Borettslag som viser et overskudd på kr 1 667 921. Årsregnskapet 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall. 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 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.

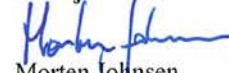
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Stavanger, 23. april 2024

Revisjon Vest AS



Morten Johnsen
Statsautorisert revisor

Protokoll

Kjerrberg Terrasse Borettslag har den 18 /4 – 2024 avholdt fysisk årsmøte på:

Sak 1: Valg av:

- ✓ Valg av møteleder
Som møteleder ble valgt: Gunnar Knag
- ✓ Valg av referent
Som sekretær ble valgt: Gunnar Knag
- ✓ Valg av en person til å undertegne protokollen
Valgt ble: Pål Roger Overland
- ✓ Fremmøtte
Antall seksjonseiere 13
Antall fullmakter 6
- ✓ Godkjenning av innkalling og saksliste

Totalt antall stemmer: 19
Vedtak: Godkjent

Sak 2: Regnskap 2023

Inntekter: kr. 5.842.125,-
Utgifter: kr. 2.871.006,-
Resultat kr. 2.971.120,-

Resultat etter finansinntekt kr. 1.705.209,-
Driftslånet var 23/24 kr. 1.672.000,- Dette er et lån Brl. Har hatt i flere år som var nedbetalt til ca. kr. 1.000.000,- i fjor og måtte økes til ca. kr. 1.700.000,- i fjor sommer for å sikre likviditet.

Evt. overskudd vil bli overført til neste års regnskap.
Revisjonsberetningen ligger vedlagt til protokollen.

Totalt antall stemmer: 19
Vedtak: Godkjennes

Sak 3: Årsmelding 2023

Styret hadde en gjennomgang av styrets arbeid det siste året. Samt hvilke planer en har den nærmeste tiden.

Vedtak: Tas til etterretning

Sak 4: Brannsikkerhet

Årsmøte godkjenner at styret iverksetter installering av røkvarsler i leil.
Forutsatt at kvalitet er vurdert god og akseptabel økonomi.
(Toalkostn. Ca. kr. 150.000,- i 2022)

Vedtak: Godkjennes – full tilslutning

Sak 5: Godtgjørelse til styret

Forslag fra styret til styrehonorar kr.100.000 ,-

Vedtak: kr. 100.000 ,- enstemmig vedtatt og styret foretar selv den interne fordelingen

Sak 6: Revisor

Revisjon Vest er foreslått som revisor.

Antall stemmer: 19 stk.
Vedtak: Full tilslutning

Sak 7: Valg

- **Styreleder: 2 år**
Birgitta Ônfjord Bjôrnsdottir

Antall stemmer: 9 stk.
Totalt antall stemmer: 18 stk.
Valg godkjent

- **Styremedlem: 2 år**
Pål Roger Overland

Antall stemmer: 11 stk.
Totalt antall stemmer: 18 stk.
Valg godkjent

- **Varamedlem: 1 år**
Hege Johansen Bårdvik

Antall stemmer: 17 stk.
Totalt antall stemmer: 18 stk.
Valg godkjent
- **Varamedlem: 1 år**
Lars Salvesen

Antall stemmer: 13 stk.
Totalt stemmer: 18 stk.
Valg godkjent
- **Valgkomite**
Gunnar Knag
Jenny Ann Hammer

Sak 6: Fullmakt

Har du ikke anledning/mulighet for å stemme, men ønsker å gi noen fullmakt skal fullmakten være hos Viden eller styret før møte starter.

Etter valg består styret av følgende:

Styret	Navn	Valgt for antall år
Leder	Birgitta Ônfjord Bjônsdottir	2 år 2026
Styremedlem	Pål Roger Overland	2 år 2026
Styremedlem	Kim Borg Larsen	2 år 2025
Varamedlem	Hege Johansen Bårdvik	1 år 2025
Varamedlem	Lars Salvesen	1 år 2025

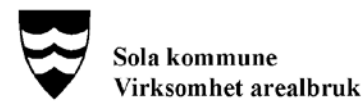
Stavanger 18 /04 - 2024

Gunnar Knag
Møteleder

Pål Roger Overland
Protokoll Sign.

Brl. Kjerrberg Terrasse protokoll årsmøte 2023.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Overland, Pål Roger	2024-04-25	Knag, Gunnar Østby	2024-04-26
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Overland, Pål Roger		 Knag, Gunnar Østby	



Rambøll Aros AS
Henrik Wergelandsgst 29

4662 Kristiansand

Vår dato	Vår ref	Arkivkode
29.11.2011	Saksnr.: 11/3295-2	GNR 32/809, 986, 987
Saksbehandler	Deres ref.	
Eli Osaland Muis		

FERDIGATTEST

Byggestedadresse: Kjerrberget terrasse 1, 3, 5, og 7, gnr 32 bnr 809, 986, 987
Tilateksts art: 4 terrasseblokker
Tiltakshaver: Kjerrberget AS
Ansvarlig søker: Rambøll Aros AS

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 11.12.2007 og til redegjørelse mht parkeringsdekning datert 08.01.2007 fra Aros arkitekter as.
Dette skriv/anmodning er beklageligvis ikke besvart av oss.

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

På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

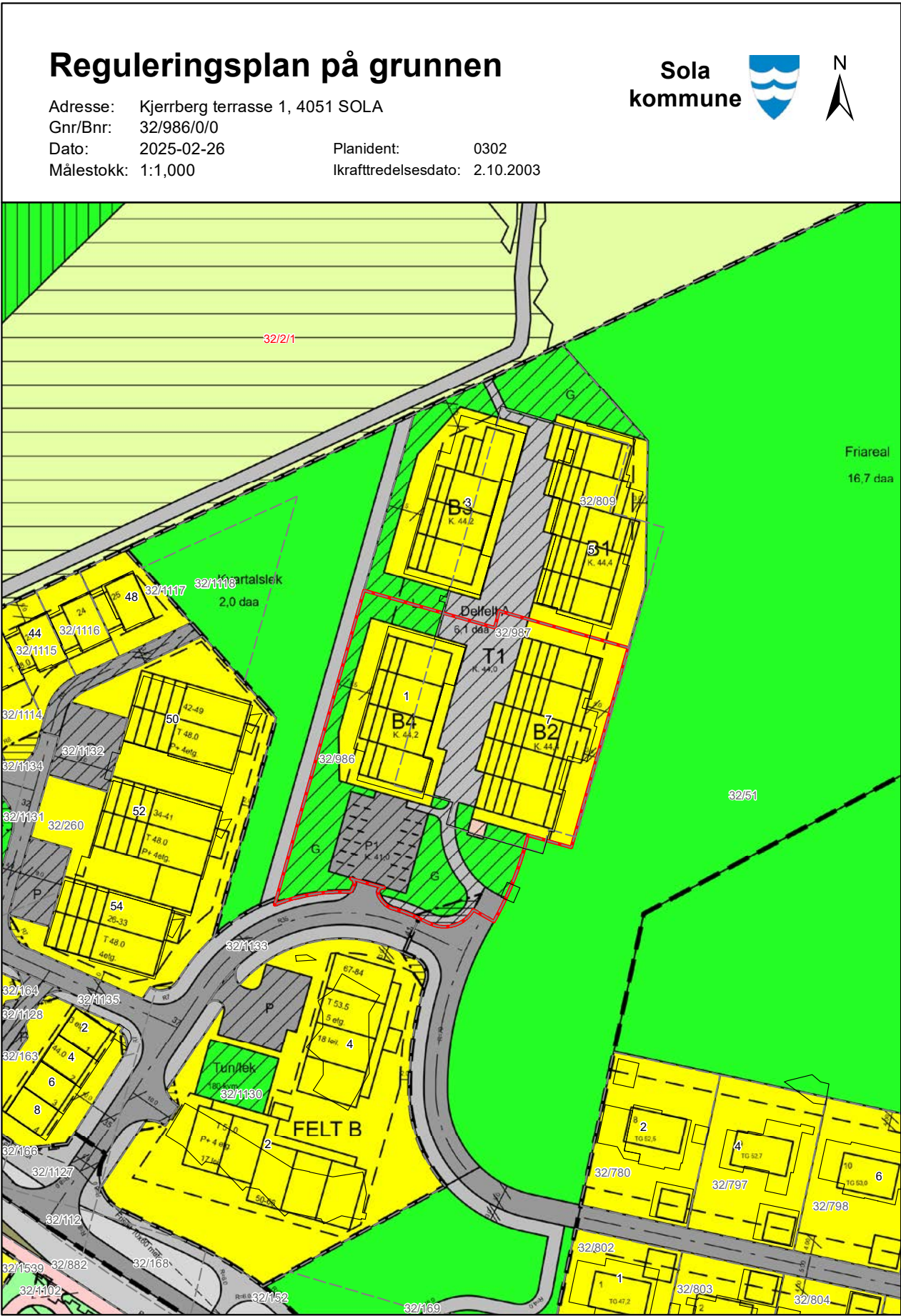
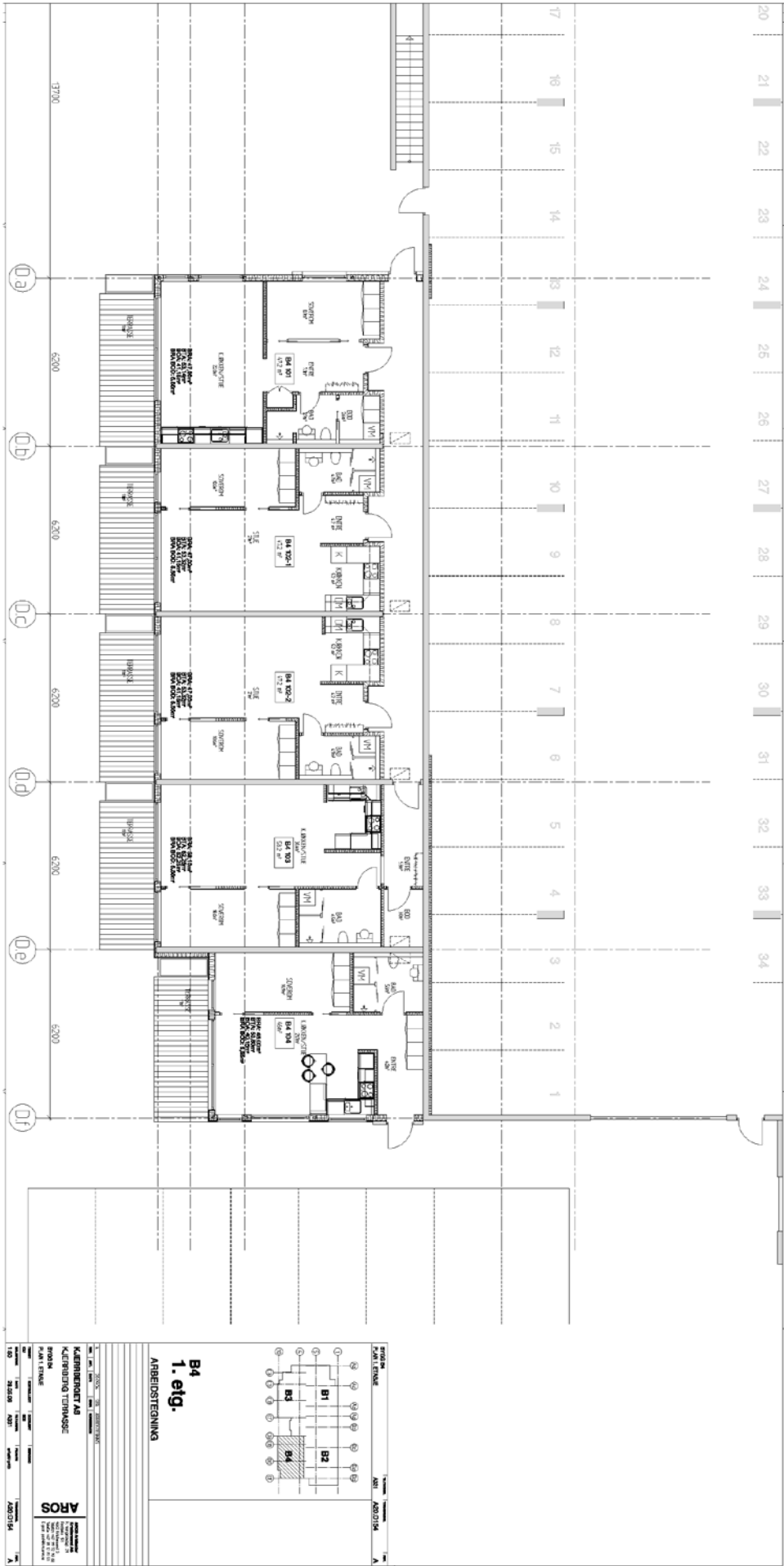
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN

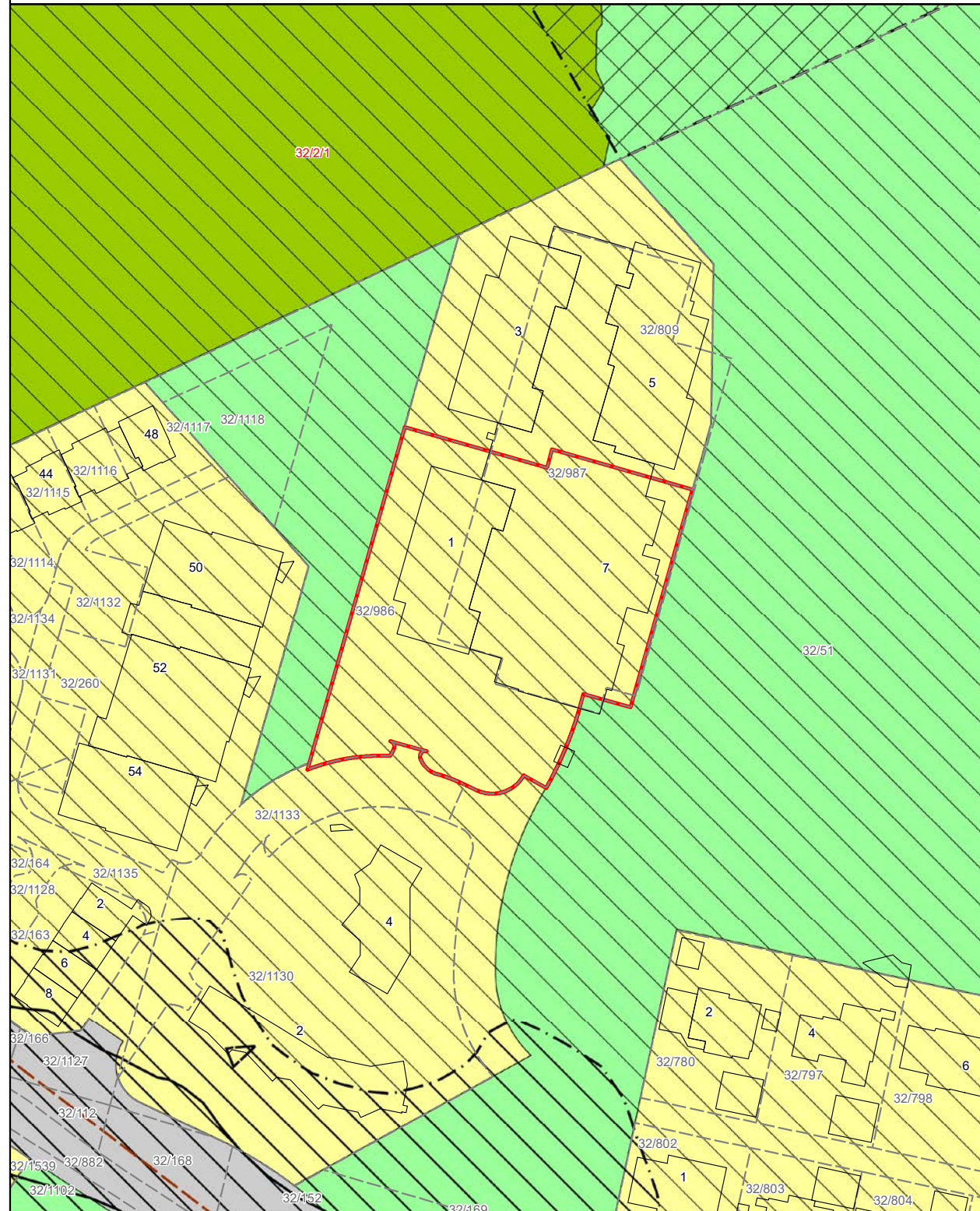
Svein Arvid Andersen seksjonsleder	Eli Osaland Muis overingeniør
---------------------------------------	----------------------------------

Kopi:
Oppmålingseksjonen, her
Virksomhet kommunalteknikk, her
Haver Advokatfirma ANS, Pb. 443, 4349 BRYNE
Kjerrberget AS, Prinsensvei 10 a, 4315 SANDNES

Postadresse	Telefon	E-post	Org.nr
Pb. 99, 4097 SOLA	51 65 33 00	epost@sola.kommune.no	948243113



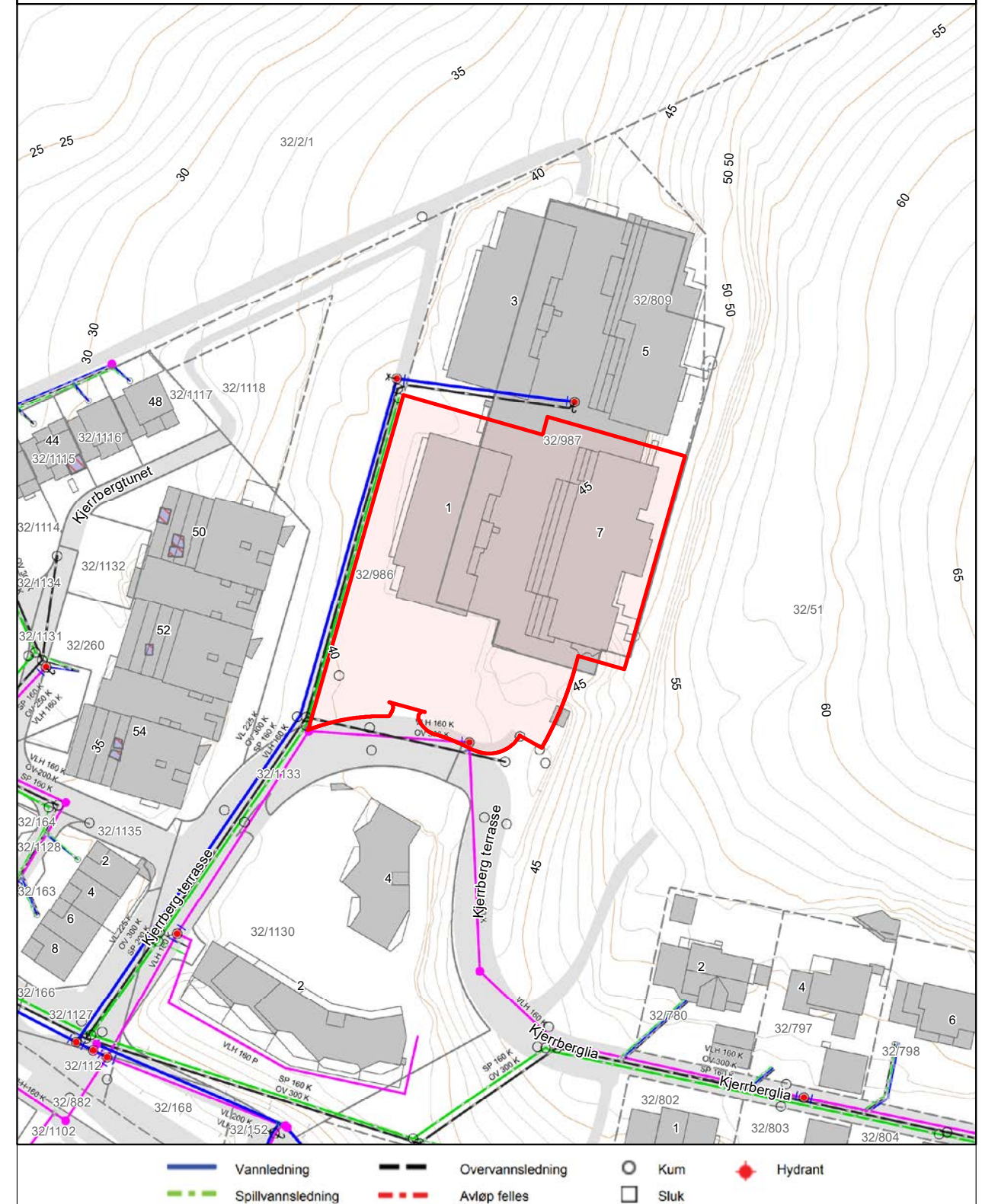
Adresse: Kjerrberg terrasse 1, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/986/0/0
Dato: 2025-02-26 Planident: 202201
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 28.9.2023



Adresse: Kjerrberg terrasse 1, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/986/0/0 Kartet v
Dato: 2025-02-26 Private
Målestokk: 1:1,000 mangle



Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



Adresse: Kjerrberg terrasse 1, 4051 SOLA
Gnr/Bnr: 32/986/0/0
Dato: 2025-02-26 Eiendomsregisteret
Målestokk: 1:1,000 Sikre grunneierens rettigheter
Usikre grunneierens rettigheter



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Kjerrberg terrasse 1 - Nabolaget Skadberg - vurdert av 364 lokalkjente

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



	Litlaberget Linje 7, 41, X50, N86	2 min 0.2 km
	Stavanger Sola	10 min
	Skeiane stasjon Linje L5	12 min 7 km
	Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 11.8 km

Skadberg skole (1-7 kl.) 506 elever, 27 klasser	10 min 0.7 km
Sande skole (1-7 kl.) 327 elever, 16 klasser	24 min 1.8 km
Kjerrberget ungdomsskole (8-10 kl.) 302 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Sola ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 20 klasser	26 min 2 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	23 min 1.8 km
Sandnes videregående skole 588 elever, 21 klasser	11 min 6.6 km

“

Sitat fra en lokalkjent

 Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Age Group	Men (%)	Women (%)	Both (%)
Barn (0-12 år)	20 %	16.2 %	14.5 %
Ungdom (13-18 år)	9.1 %	7.5 %	7.2 %
Unge voksne (19-34 år)	22.2 %	21.9 %	21.2 %
Voksne (35-64 år)	39.5 %	39.7 %	38.9 %
Eldre (over 65 år)	9.2 %	14.7 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
 Skadberg	6 672	2 657
 Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
 Norge	5 425 412	2 654 586

Eventus Solahagen barnehage (1-5 år)	10 min	
65 barn	0.7 km	
Eventyrberget barnehage (0-5 år)	10 min	
57 barn	0.8 km	
Eikeberget barnehage (1-5 år)	11 min	
60 barn	0.8 km	

Bunnpris Skadberg	15 min	
Post i butikk	1.2 km	
Coop Extra Sola	22 min	
Post i butikk	1.7 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået

Lite støynivå 91/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

 Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100

Sport

-  Skadberghallen

Aktivitetshall

7 min 

0.5 km
-  Åsenhallen - flerbrukshall

Aktivitetshall

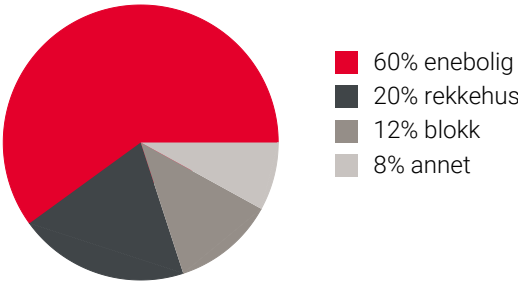
16 min 

1.2 km
-  Vår Energi Arena Forus

5 min 
-  EVO Forus

7 min 

Boligmasse



«Bodd her i 20 år, flott nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

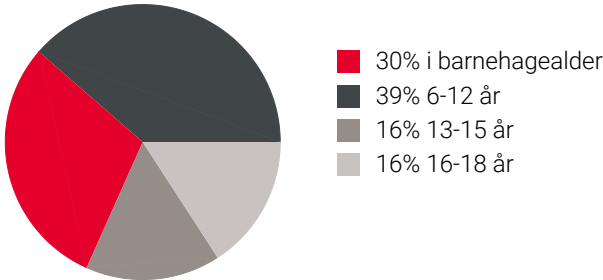
Varer/Tjenester

-  Tvedtsenteret

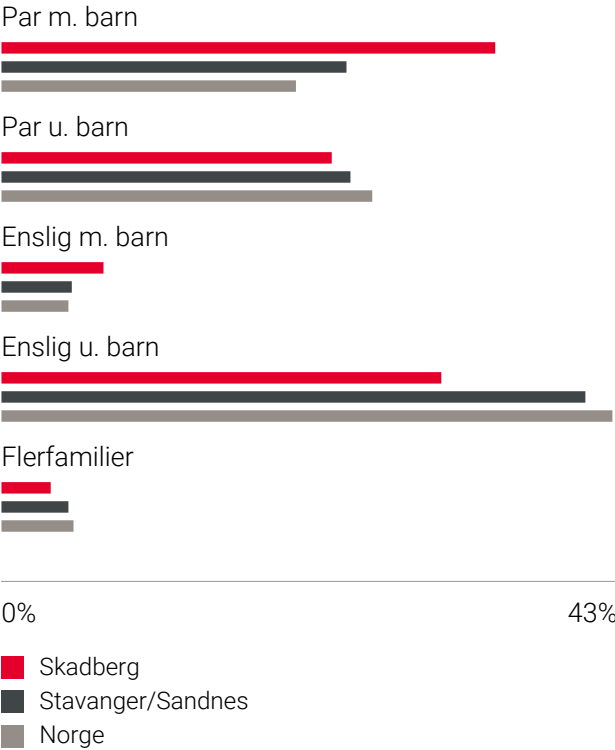
7 min 
-  Sola apotek

24 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

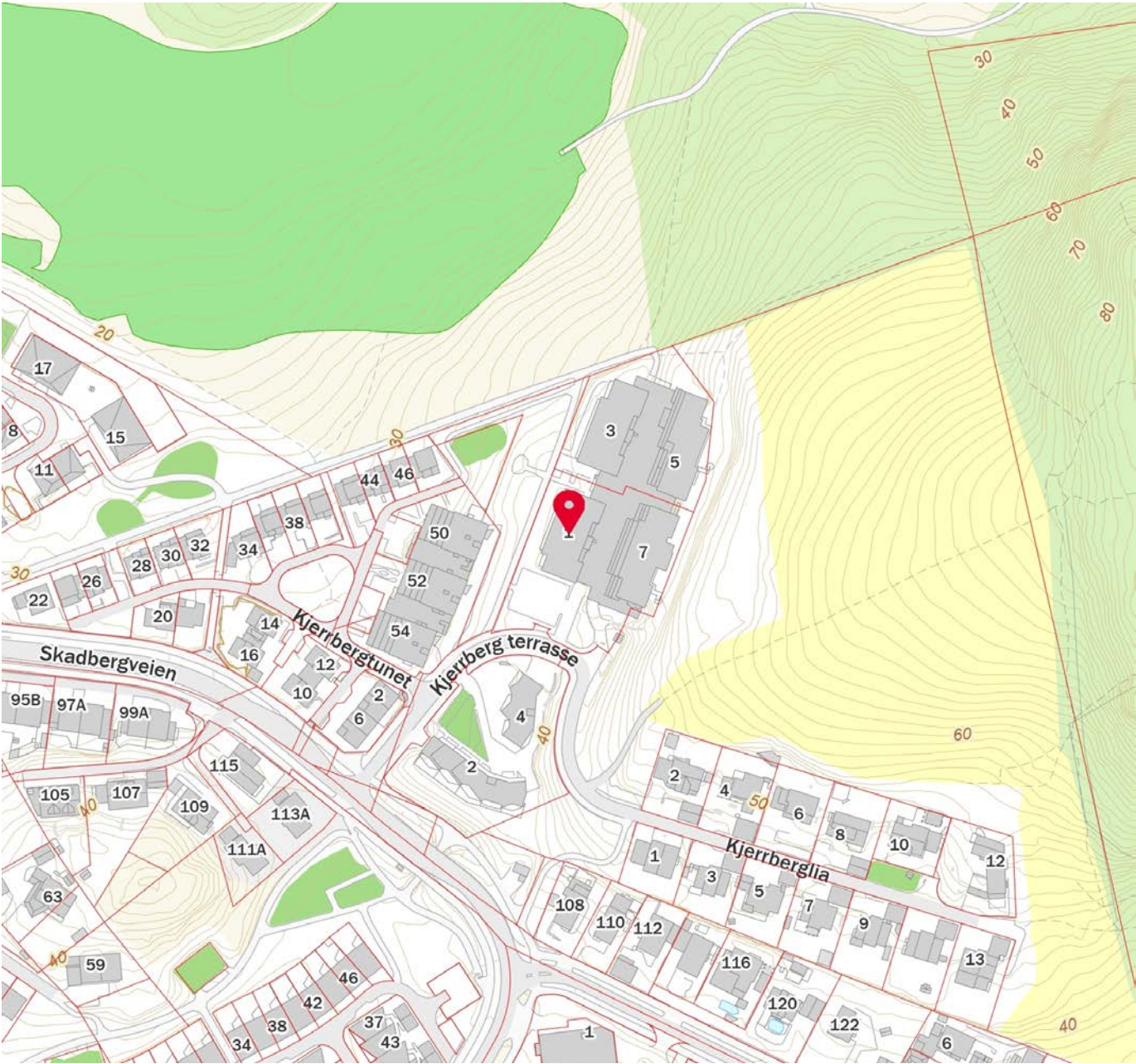
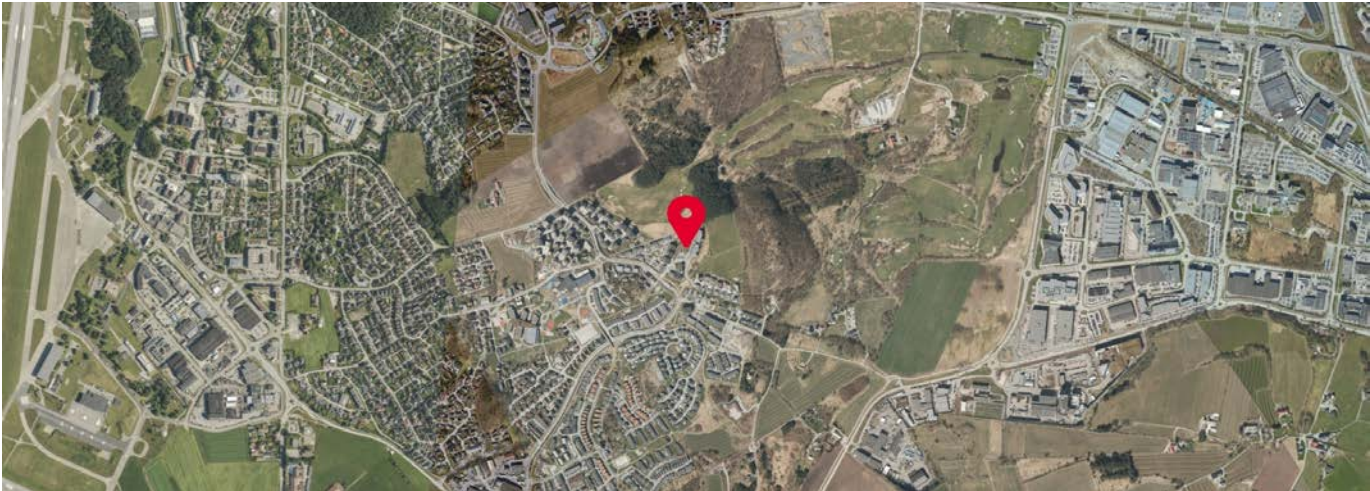


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.



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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kjerrberg terrasse 1
4051 SOLA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Geir Helgeland

Oppdragsnummer:

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre