



Stord-Ådland Ådland borettslag- andelsnr.39

Borettslag til fireroms endeleilighet over to plan i borettslag

Adresse: Ådlandslio 72, 5416 Stord

Bruksareal leilighet: BRA 96 m² P-ROM 93 m²

Tomt: 17819 m² (borettslag)

Prisantydning: kr 2 300 000+ andel fellesgjeld kr 186 747

Omkostninger: kr 480 for skjøtte og kr 480 for pantedokument som skal tinglyses. I tillegg kr 300 i innmeldingsavg. til borettslaget. (medeier må betale innm.avgift + årlig årsavg. kr 300). Totalpris (eksl medl avg) inkl fellesgjeld blir kr 2 487 707,- kroner v/ salg til prisantydning.

ÅDLAND BURETTSLAG PÅ ÅDLAND

Salgsobjektet er boret til en leilighet i Ådland Burettslag. Leiligheten ligger i enden av en firemannsbolig, og har egen hage. Framfor leiligheten har borettslaget en lekeplass, og det er utsikt fra stuevinduet og terrassen i 2. etasje.

Ådland Burettslag ligger i et attraktivt boligområde på Ådland, med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskule, Spar Ådland, sykehus, idrettsanlegg og turområde.



OFFENTLIGE EL-BILLADERE VED BORETTSLAGET

NØKKELINFORMASJON

Hjemmelshavere: Linda Sandvik og Jørn Hellebø Ottesen (d.)

Adresse: Ådlandslio 72, 5416 Stord

Register-
betegnelse: Ådland burettslag: 4614 (Stord), gnr. 28 bnr. 116
Organisasjonsnummer:948951096, andelsnr. 39

Areal: Leilighet:
BRA: 96 m²
P-rom: 93 m²
S-rom: 3 m²

Utvendig bod: 6 m²
Tomt: 17819 m² (borettslag med 51 andeler)

Arealopplysning er hentet fra vedlagte verditakst.
Medhjelper har ikke kontrollmålt. Kjøper må ta risikoen for at det kan forekomme avvik.

Eierform: Andel i borettslag

FLOTTE UTEOMRÅDER



UTSIKT TIL BORETTSLAGETS LEKEPLASS FRA STUEVINDUET



HAGE OG TERRASSE PÅ BAKSIDEN

OM SALGSOBJEKTET

- Beskrivelse:** Salgsobjektet er en borettslagsleilighet i et rekkehus i Ådland borettslag. Leiligheten går over to plan. I 1.etasje er det to soverom, bad, kott, og mat/klesbod (brukt som soverom) med terrassedør. I 2. etasje er det soverom, stue og kjøkken. Utvendig er det altan på framsiden av 2. etasje, og terrasse på både for- og baksiden av 1. etasje. Utvendig bod med egen inngang.
- Tilkomst:** Eiendommen har tilkomst via kommunal vei
- Parkering:** Felles parkeringsplass for borettslaget. Leiligheten har fast egen plass, og det er egne parkeringsplasser for gjester. På en annen av borettslagets parkeringsplasser er det lagt opp til 5 offentlige elbilladere.
- Reguleringsstatus:** Gjeldende reguleringsplan er «ÅdlandI». Planid: R-011-000. Reguleringsformålet er konsentrert småhusbebyggelse.
- Gjeldende kommuneplan er «Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021» I Vedlegg 1 til kommuneplanen for 2010-2+021 § 1.11 ble vedtatt endringer til reguleringsplan, blant annet endret grad av utnytting.
- Utsnitt av planen inkl. plankart fås ved henvendelse til medhjelper.
- Vann og avløp:** Borettslagets eiendom er tilknyttet offentlig vann og avløp

STUE MED NYTT GULV I 2. ETASJE



OM BORETTSLAGET

Kjøp av borettslagsbolig:

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler. Vedtekter og husordensregler er vedlagt dette prospekt.

Forretningsfører:

Vestlandske Boligbyggelag (Vestbo)

Legalpanterett:

Borettslaget har legalpanterett for felleskostnader opptil 2G.

Forsikring:

IF Forsikring

Dyrehold:

Det følger av borettslagets vedtekter pkt. 4-1 (5) at: *Som hovedregel er det forbud mot dyrehold i Ådland borettslag, men styret kan gi samtykke i at brukeren holder dyr når gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Katter må være kastrert/sterilisert, og både katter/ hunder må være ID-merka. Det er bare tillatt med 1 hund eller 1 katt per boenhet.*

Kontakt medhjelper for kopi av skjema for søknad om dyrehold.

Utleie:

Må søkes om. Se mer i vedtektene til borettslaget.

Kabel- TV/ Bredbånd:

Det er ikke kollektivt kabel-tv og bredbånd i borettslaget.



KJØKKEN MED GOD BENKEPlass

ADVOKATFIRMAET
RESPONSA

Sæ 136, 5417 Stord (tlf 53 45 40 00)

SPESIELLE FORHOLD VED KJØP AV BORETTSLAGSLEILIGHET

- Medlemskap Vestbo:** Alle som skal stå oppført som eiere, må være medlem i Vestbo. Det skilles mellom hovedeier og medeier(e). Både hovedeier og eventuelle medeiere må være medlem. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en andelsavgift på kr 300 i tillegg til en årlig kontingent på kr 300.
- Styregodkjennelse:** Kjøper av andelen må godkjennes av borettslaget for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjennelse blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Dette er normalt for alle borettslag, og det må saklig grunn til for å kunne bli nektet. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil bli gjennomført i henhold til kjennelse fra Haugaland og Sunnhordland tingrett, ref. neste side.

TVANGSOPPLØSNING AV SAMEIE

Tvangssalg: Eiendommen blir solgt etter krav om tvangsoppløsning av sameie til Haugaland og Sunnhordland tingrett. Undertegnede er oppnevnt som medhjelper i forbindelse med salget.

Kjøper vil ha avgrenset rett til å gjøre gjeldende mangel ved eiendommen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-24, 2. avsnitt, jf. §§ 11-39 og 11-41.

Overtakelse: Innenfor den frist og prosedyre som gjelder for tvangssalg. Overtakelse skjer normalt ca tre måneder etter at bud er forelagt de som har rettigheter i eiendommen, samt Haugaland og Sunnhordland tingrett, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-21, jf. § 11-27. Medhjelper deltar normalt ikke ved overtakelse. Dersom selger ikke har fraveket eiendommen på oppgjørstidspunktet, vil kjøper uten gebyr kunne kreve bistand fra namsfullmektig.

Bud: Bud må leveres skriftlig, og det anbefales å gjøre dette sammen med bekreftelse fra bank om finansiering/sikkerhet for finansiering. Medhjelper kan sette frem krav om at det blir gjort.

Det er kun bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker som vurderes, med mindre annet er særskilt avtalt.

Kjøpesum: Eiendommen blir solgt til høystbydende så fremt vilkårene i tvangsfullbyrdelsesloven er oppfylt. Haugaland og Sunnhordland tingrett må akseptere budet for at avtale skal være inngått. Kjøpesummen, inkludert omkostningene, skal betales til medhjelper.

Stadfestelse av tingretten: Tingretten stadfester budet i egen kjennelse. Det gis en frist til å komme med innvendinger til stadfestelsen for rettighetshavere før selve kjennelsen avsies. Denne kjennelsen vil også være kjøpers bekreftelse på at han har kjøpt boligen. Kjøpekontrakt utarbeides ikke.

Stadfestelseskjennelsen kan angripes ved anke. Ankefristen er en måned fra kjennelsen avsies. Ankes kjennelsen vil budet være bindende for budgiveren helt frem til det foreligger rettskraftig avgjørelse. Oppheves stadfestelsen av budet opphører det å være bindende.



BAD MED DUSJ/ BADEKAR

FORKJØPSRETT

Forkjøpsrett ved tvangsoppløsning av sameie :

Ved tvangsoppløsning av sameie har sameierne forkjøpsrett, jf. sameieloven § 15. Sameieren må gjøre denne forkjøpsretten gjeldende før rettens stadfestelseskjennelse og før utløp av frist satt av rettens medhjelper.

Forkjøpsrett ved salg av borettslagsleilighet :

Dersom en andel skifter eier, fremgår det av borettslagets vedtekter at andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett, dernest andelseierne i boligbyggelaget (Vestbo). Fristen for å gjøre forkjøpsretten er 20 dager etter borettslaget mottar melding om at delen har skiftet eier. Borettslaget vil få slik melding etter at budet er stadfestet. Det følger av borettslagsloven § 4-12 at: *Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende dersom andelen går over til ektemake, til andelseigarens eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigande linje, til fosterbarn som faktisk står i same stilling som livsarving, til sysken eller til nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjøpsrett kan heller ikkje gjerast gjeldande når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmål, eller når ein husstandsmedlem tek over andelen etter føresegnene i husstandsfellesskapsloven § 3.*

NÆRMERE OM LEILIGHETEN

Innhold bolighus: Gang, bad, stue, kjøkken, tre soverom*, bod, kott. Boden har terrassedør, men har blitt brukt som soverom.

** I bygningstegningene fra byggeår står det oppgitt tre soverom. I tillegg til disse tre rommene er en mat/klesbod i 1.etasje blitt brukt som soverom, men en finner ikke bekreftelse fra kommunen om at denne bruksendringene er søkt om. Dette rommet er derfor betegnet som «bod».*

Byggeår: 1975– 1976

Ferdigattest/ tatt i bruk: Foreligger, datert 12.02.1976

Energikarakter: Boligen er så vidt medhjelper kjenner til ikke energimerket. Energikarakter er derfor automatisk satt til F. Oppvarmingskarakteren er satt til RØD.

Visning: Etter avtale. Fellesvisning lørdag 9. desember kl 13:00–14:00.

Ang. løsøre: Kun fastmonterte ting (f.eks. garderobeskap) eller innebygd kjøkkenutstyr følger med i handelen. Kjøleskap, komfyr, vaskemaskin og tørketrommel er ikke integrert, og medfølger ikke.

Liste over løsøre utarbeidet av f.eks. Norges Eiendomsmeidlerforbund gjelder med andre ord ikke.

OM SALGSOBJEKTET

Undersøkelser av eiendommen:

Medhjelper baserer seg på en enkel befaring og takstmannens befaring, samt offentlig tilgjengelig informasjon. Interessenter oppfordres derfor til å befare eiendommen godt på egen hånd, gjerne sammen med fagkyndig.

Merk at det bare er innhentet verditakst. Dette er ingen tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Medhjelper er ikke ansvarlig for opplysninger som er gitt av andre.

Standard:

Leiligheten er i normal standard utfra byggeår. Veggflatene er malt/ tapetsert i lyse farger.

Stuegulv og inngangsdør ble skiftet i forbindelse med en forsikringssak i 2023. Mer informasjon fås ved forespørsel.

Bad/ vaskerom fremstår i brukbar stand, men slitt. Det er løst rundt sluk på bad, Vestbo opplyser at dette kan tyde på vanninntrenging under tettesikt. Vestbo opplyser videre at bad nærmer seg rehabilitert innen få år. Sisterne er kun delvis montert. Det er stråleovn på vegg og badekar med dusjløsning.

Varmtvannsbereder må påberegnes utskiftet, og dette er i henhold til borettslagets vedtekter hver enkelt andelseiers ansvar.

Kjøkken har malte fronter, benkeplater i laminat, og parkettgulv.

Eier opplyser at terrasse på framsiden og trappen er fra 2019.

Se verditakst for mer informasjon.

Mangler:

Reglene for å gjøre mangler gjeldende følger av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39, jf. § 11-41. Kjøper har begrensede muligheter til å gjøre mangler gjeldende, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-24(2).

Det foreligger en mangel dersom eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt og som kan antas å ha innvirket på kjøpet, medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, så fremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Det foreligger også en mangel dersom det foreligger en ikke-pengeheftelse som ikke er nevnt i salgsoppgaven. Kjøperen kan kun kreve prisavslag eller erstatning som følge av manglene. Kjøpet kan ikke heves.

ØKONOMI

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	186 747	Gjeld siste årsoppg.:	190 362
Klient ajourf. lån:	9 156 762	Klient gj. s. årsoppg.:	9 334 002

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217508542, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.10.2023: 6.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 30.10.2023: 9 156 762

Andel av saldo: 186 748

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2045)

Felleskostnader: kr 4 225 pr måned

Kakediagram for Vestbo viser slik fordeling av felleskostnadene for 2023:

Kommunale avgifter 39 %

Vedlikehold 11 %

Rentekostnader 21 %

Avdrag på lån 10 %

Lønn og honorarkostnader 4 %

Forretningsførsel 7 %

Revisjon/forsikring/ kontingent og liknande. 7 %

Energi/ andre driftskostnader 1 %

Kostnader:

Prisantydning: 2 300 000 kr (+ andel fellesgjeld 186 747)

Tinglysingsgebyr skjøte: kr 480

Evt. tinglysingsgebyr per pantedok: kr 540
Innmeldingsavgift + årsavgift Vestbo: kr 600

Totalt ved kjøp til prisantydning: 2 301 620

+ andel fellesgjeld kr 186 747

Formuesverdi :

537 350 kr (som primærbolig 2021)



VELKOMMEN PÅ VISNING!

ADVOKATFIRMAET
RESPONSA

Sæ 136, 5417 Stord (tlf 53 45 40 00)

VEDLEGG

- Budskjema
- Verditakst
- Bygningstegninger
- Vedtekter og ordensregler for Ådland burettslag
- Rapport gitt av Vestbo
- Kopi av innkallingsbrev m/ rekneskap 22 for siste generalforsamling i borettslaget (2023)
- Protokoll for sist kjente generalforsamling i borettslaget (2023)

Stord, 4. desember 2023

Advokatfirmaet Responsa AS

Kjell Petter Neset

advokat/ medhjelper

tlf: 53 45 40 00

E-post: kjell.neset@responsa.no