

Leilighet på Bjelland med 2 soverom



Kjøtteinsvegen 87C, 5411 Stord

Prisantydning:

Kr. 2 150 000 og omk.

Gnr. 39, bnr. 520, snr. 27
Tomt: 7 623 m²
BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²
Andel felles gjeld: 28 125

Byggeår: 1972
Verditakst: 2 150 000
Felleskostnader: 2 500

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND

Leirvik: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Haraldsgata 114, 5527 Haugesund

Telefon 53 45 60 00 Vev: www.borgen.no

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158

Informasjon om eiendommen



Adresse og gnr/bnr.

Kjøtteinsvegen 87C, 5411 Stord. Gnr. 39, bnr. 520, snr. 27 i Stord kommune (4614).

Beliggenhet

Leiligheten ligger vest av sentrumskjernen med kort avstand til sentrum, skoler, barnehager og nærbutikker. Kun et kort gå tur til Aker Solutions, mens det tar 15 minutter å gå til Leirvik sentrum.

Byggeår

Boligen er bygget i 1972 og rehabilitert i 2004.

Areal

Bruttoareal/Bra-i 75/70 m².

Tomt

Felles tomtearealet er 7 623 m². Plen og asfaltert gangareal og parkeringsplass.

Type og eierform

Eierseksjon på festet tomt. Boligmasse ligger i sameie mellom alle seksjoner i bygget. Sameiebrøk er 71/2272. Eierforhold reguleres av eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseierne kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. Ifølge eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et "ulovlig" sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder stue, åpen kjøkkenløsning, bad, inngangsparti, vaskerom og 2 soverom.

1 bod i kjelleren.

Fra stuen er det utgang til vestvendt balkong.

Standard

Stue med lyse behagelige farger. Utgang til balkong fra stuen. Åpen løsning til kjøkken med spiseplass. Bad med baderomseksjon, dusjkabinett og wc.

Normalt god standard.

Tilkomst

Tilkomst til eiendommen fra Kjøtteinsvegen.

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

Informasjon om eiendommen



Parkering

Parkering på felles parkeringsplass.

Oppvarming

Elektrisk.

Regulering

Eiendommen ligger i boligområde i kommuneplanen. Forutsetninger til kommuneplanen sin arealdel gjelder. Kommuneplanen kan fås ved henvendelse til medhjelper.

Vann og kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligen har energiattest. Det foreligger imidlertid ikke energiattest for boligen.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.02.2004.

Økonomi

Primær likningsverdi for 2023 var kr. 678 978 som primærbolig og kr. 2 715 913 som sekundærbolig.

Felleskostnader til sameiet per måned er kr. 2 500. Dette inkluderer forsikring av bygningsmassen, felles strøm, utvendig vedlikehold bygg, hage og parkering, kommunale avgifter og festeavgift. Det er valgfritt internett og tv til en månedlig kostnad av kr. 499.

Leilighetens andel av felles gjeld er kr. 28 125. Gjeld skal betales ned over en periode på 5 år. Andel felles gjeld er basert på lån på kr. 900 000 fordelt på leilighetens sameiebrøk som er 71/2272.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt utgjør i 2025 kr. 19 259,97.

Prisantydning

Kr. 2 150 000,- + omkostninger. Totalpris blir kr. 2 204 840 som omfatter kjøpesum, dokumentavgift og gebyr for tinglysning av skjøte og pantedokument med kr. 54 840.

Omkostninger

Tinglysing av skjøte kr. 545.

Evt. tinglysing av pantedokument kr. 545.

Dokumentavgift utgjør ved kjøp til prisantydning kr. 53 750.

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

Informasjon om eiendommen



Visning

Annonsert visning er tirsdag 24. juni 2025 klokken 16:00. Etter dette tidspunkt kan visning holdes etter avtale.

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til festerett til seksjonen er Ulf Strøm. Hjemmelshaver til eiendommen er Alfa Tomter AS.

Oppdragsgiver er Haugaland og Sunnhordland tingrett og salget blir gjennomført som tvangssalg ved medhjelper.

Budgiving

Må leveres skriftlig på vedlagte bud skjema. Se vedlagt informasjon om budgiving ved tvangssalg.

Heftelser

Pengeheftelser blir slettet ved gjennomføring av tvangssalget.

Fra hovedbruket som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler, og som ikke går frem av grunnboka for denne eiendommen.

For fast eiendom har kommunen legalpanterett (ikke tinglyst) i eiendommen som trygghet for skyldige kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag blir fastsatt etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper. Kostnadene blir betalt forlods av kjøpesummen sammen med rettsgebyr og andre kostnader med tvangssalget.

Tvangssalg

Vi gjør særlig oppmerksom på at eiendommen blir solgt på tvangssalg. Dette innebærer at avhendingslova ikke gjelder, og det er avgrenset mulighet til reklamasjon. Etter tvangsfullbyrdsloven kan prisavslag kreves i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som en måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- Disse forholdene kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning må gjøres gjeldende ved søksmål for Haugaland og

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

Sunnhordland tingrett. Det vises ellers til tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39, 11-40 og 11-41 i sin helhet.

Videre innebærer tvangssalg at bud må være bindende for budgiver i minst 6 uker (§11-26). Medhjelper legger bud frem for saksøker med spørsmål om at stadfestelse (§11-28). Dersom saksøker krever bud stadfestet, sender medhjelper dette videre til tingretten (§ 11-29), som avgjør dette ved kjennelse (§11-30). Kjøpesummen skal betales til medhjelpers klientkonto innen tre måneder etter at bud er lagt fram for retten (§11-27).

Avtalevilkår

Salgsoppgava er basert på innhentet takst og opplysninger hentet inn fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt. Det rådes derfor til å ta en grundig gjennomgang av eiendommen, gjerne sammen med bygningskyndig person.

Vedlegg

Verditakst, av takstingeniør Jens Tore Engevik datert 09.04.2025

Eiendomsopplysninger:

- Ferdigattest av 18.02.2004
- Bygningstegninger
- Vedtekter for Sameige Teigen Kjøtteinsvegen
- Husordensregler
- Informasjonsskriv til nye beboere

Bud skjema og informasjon om budgiving ved tvangssalg

Haugesund den 24. juni 2025

Thor Arne Reitan
Advokat

Oppdragsansvarlig

Advokat Thor Arne Reitan

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Tlf. 916 77 880

Verditakst

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kjøtteinsvegen 87 C, 5411 STORD
-  STORD kommune
-  gnr. 39, bnr. 520, snr. 27

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 09.04.2025

Oppdragsnr.: 16651-1184

Referansenummer: LQ1413

Autorisert foretak: Vitre AS

Vår ref:



Gyldig rapport
09.04.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jens-Tore Engevik
Uavhengig Takstingeniør
jenstore@vitre.as
906 23 783



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/70 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Bod, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Teknisk rom*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

*Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det
åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.*

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 700 000

*Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et
tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med
fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler,
gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og
forskriftsmangler.*

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 150 000

Konklusjon markedsverdi

2 150 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader er kr. 2 490 per måned. Av dette går kr. 2 000 til felles strøm, forsikring av bygg, utvendig vedlikehold bygg, hage og parkering. Kr. 490 går til tv/bredbånd. I 2024 var kommunale avg	Kr.	29 880
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	1 050 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 550 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 550 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

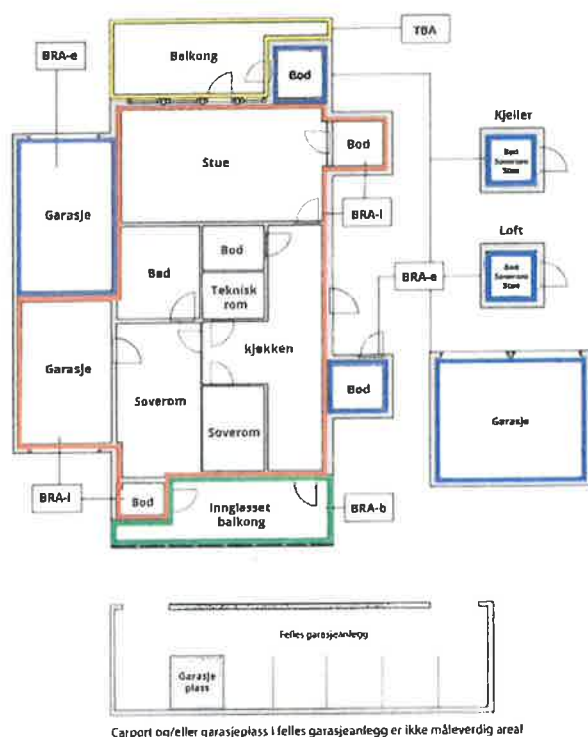
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje	70	5		75	
SUM	70	5			
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod i felles kjeller., Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken, Teknisk rom		

Kommentar

Det er bod i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Jens-Tore Engevik	Takstingeniør
	Adv. Thor A. Reitan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4614 STORD	39	520		27	7623 m ²	Norges kart.	Ikke relevant

Adresse

Kjøtteinsvegen 87 C

Hjemmelshaver

Strøm Ulf, Alfa Tomter AS

Kommentar

Fellesuteareal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligg sentralt til. Kort veg til barnehage, skule og butikk. Kort gang tur til Aker Solutions, 15 min til Leirvik sentrum å gå

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.. Plen og tilkomst veger

Tinglyste/andre forhold

Sameige. Vedtekter foreligger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 095 000	2004

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Standard

Normalt god standard. Utvendig er det sameiet som er ansvarlig for.
Innvendig er det eier.

Vedlikehold

Normalt god standard med normal slitasje.

Bygningsstruktur

Leiligheten ligger i 2 etasje i en boligblokk.

Utvendige forhold

Murhus som er pussa utvendig. Sperra tak med trekonstruksjon. Tekka med betongstein.

Innvendige forhold

Parkett og belegg på golvet.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstanken er på 200 liter

Kjøkken

Normal slitasje. Profilert overflater, Komfyr, kjøleskap. Parkett på golvet. Tapet på vegger. Malte takplater i himling



Våtrom

Fliser på golv og vegg. Malte takplater. Dusjkabinett. Badet funnet i orden



Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Det har vore jamnt vedlikehold opp gjennom åra.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Skjøte			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og inglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal. Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstingeniøren et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på

www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på

www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se

www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Kommune

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova (pbl) av 14. juni 1985, § 98 nr 1

Ansvarleg søker (namn, adresse)

Valvatne Trelast AS
PB 54
5408 SÅGVÅG

Tiltakshavar (namn, adresse)

Stord Eiendom

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Elgedom/adresse

Teigen Blokk A og B

Gnr

39

Bnr

520

Festenr

Seksjonsnr

SPESIFIKASJON

Kva slag bygg/tiltak

Leiligheter

Vedtak gjort av

Stord Kommune

Vedtak dato

22.04.02

Saksnr

DS0124/02

Dato sluttkontroll

13.02.04

Kontrollansvarleg

Valvatne Trelast AS

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 93). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 93).

Merknader**UNDERSKRIFT**

Stad

Dato

18.02.2004

Stempel/underskrift

KOPI SENDT TIL

Funksjon

Ansvarleg søker

Namn

Valvatne Trelast

Adresse

Funksjon

Tiltakshavar

Namn

Stord Eiendom

Adresse

Funksjon

Brann- og Feiarvesen

Namn

Adresse

Funksjon

Namn

Adresse

Funksjon

Namn

Adresse

Funksjon

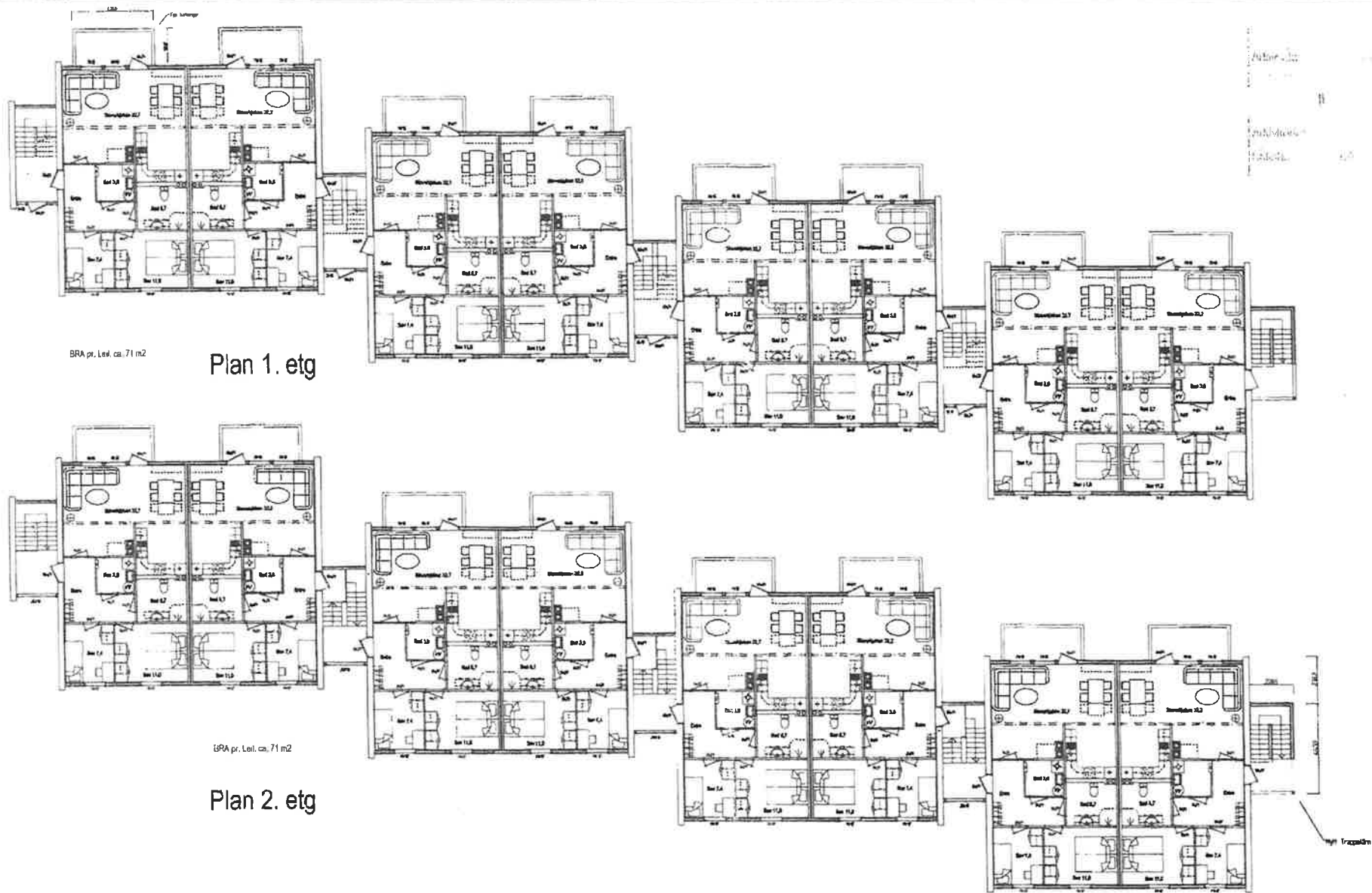
Namn

Adresse

Funksjon

Namn

Adresse



Blokk B

Prosjekt: Leiligheter
Tiltakshaver: Stord Eiendom AS
Byggestad: Kjøtteinsvegen

Plan

Revidert:
16.12.02

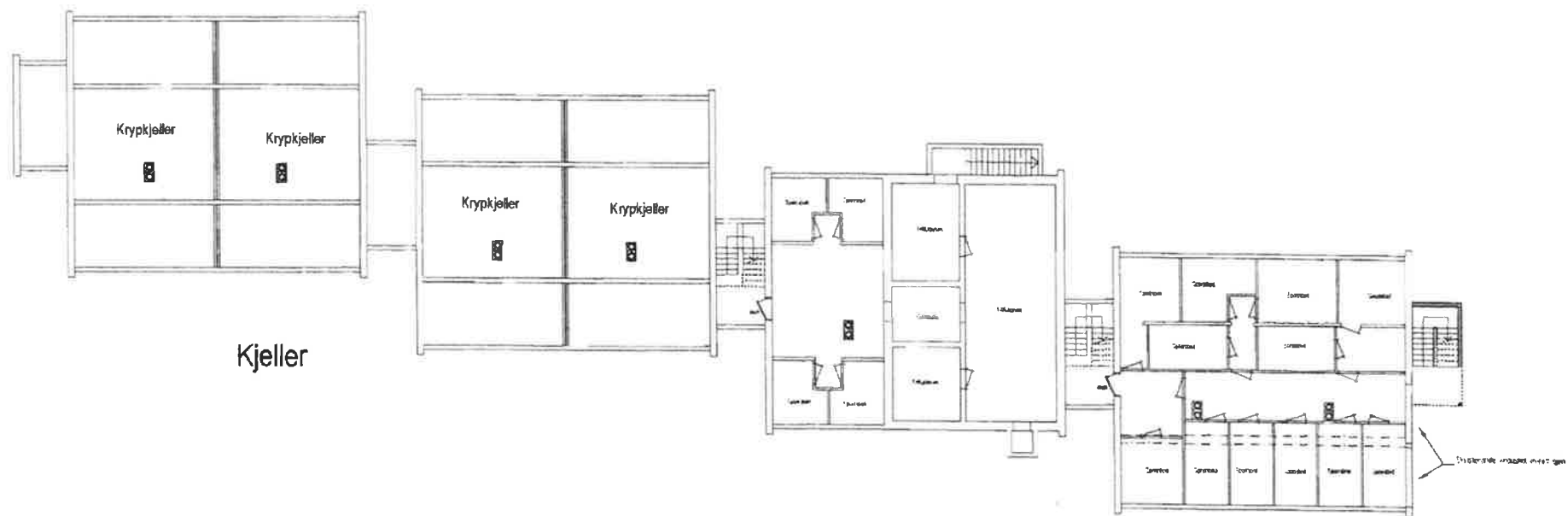
Dato:
31.10.01

Målestokk:
1:200

Teikna av:
Ove Vedøy

BYGGERN
- VALVATNE TRELAST -
Valvatne Trelast AS, 5410 Sagvåg
Telefon 53 40 20 70. Telefax 53 40 20 80

E1



Blokk B

Prosjekt: Leiligheter
Tiltakshaver: Stord Eiendom AS
Byggestad: Kjøtteinsvegen

Kjellerplan

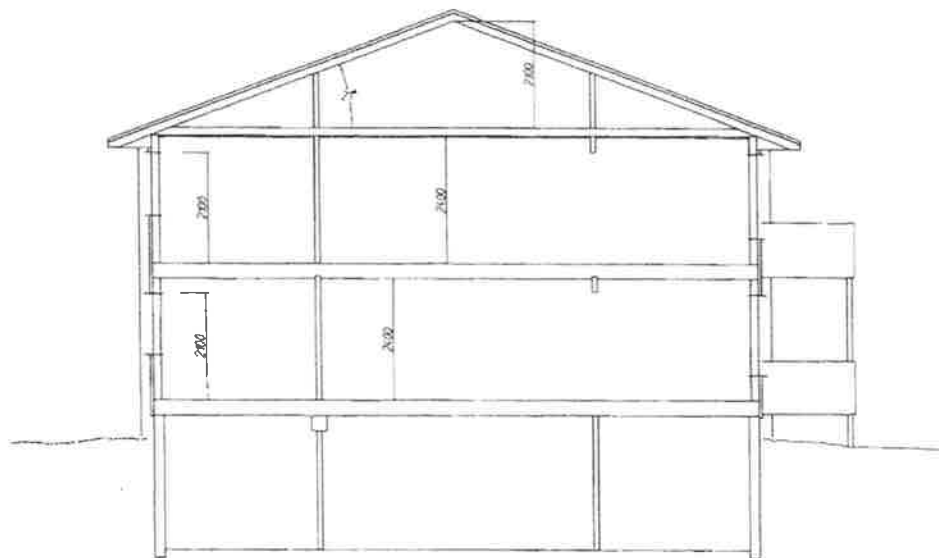
Revidert:
16.12.02

Dato:
31.10.01

Målestokk:
1:200

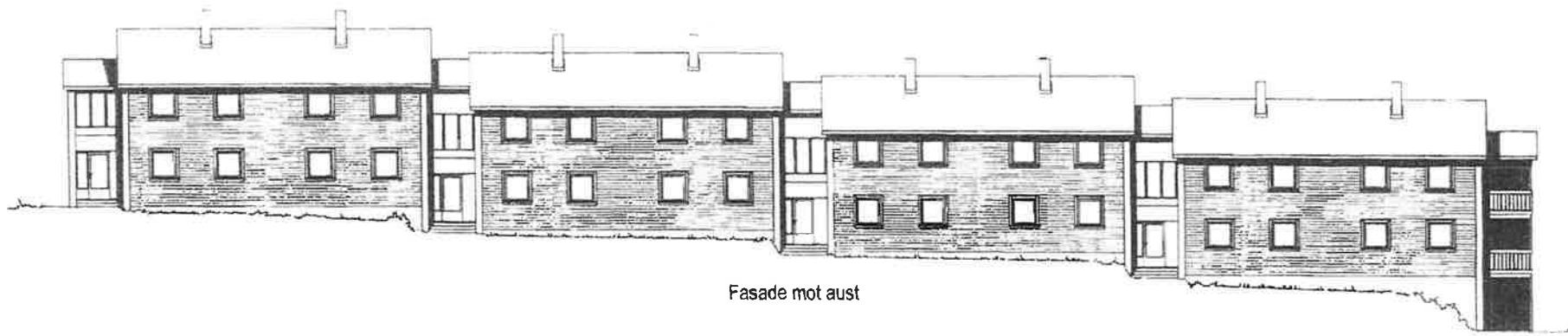
Teikna av:
Ove Vedøy

BYGGERIN
- VALVATNE TRELAST -
Valvatne Trelast AS, 5410 Sagvåg
Telefon 53 40 20 70. Telefax 53 40 20 80

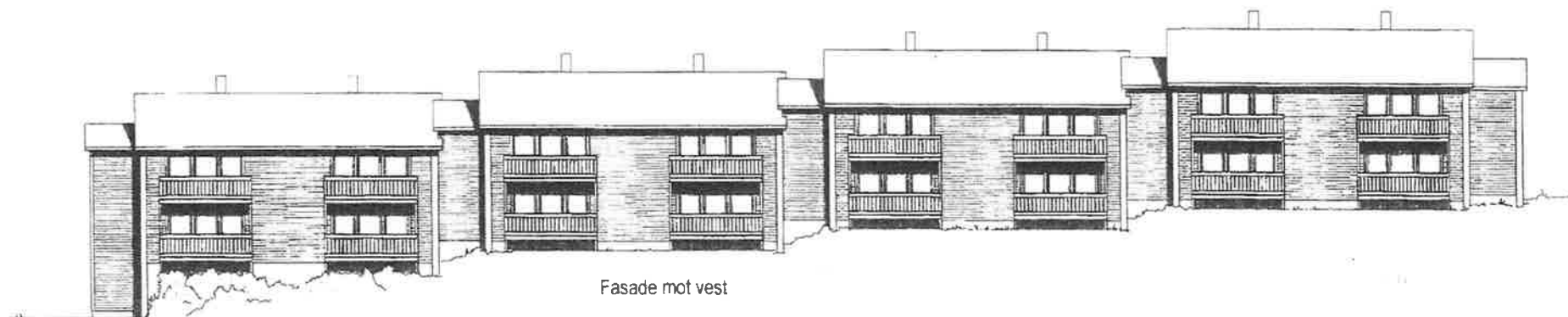


(3)

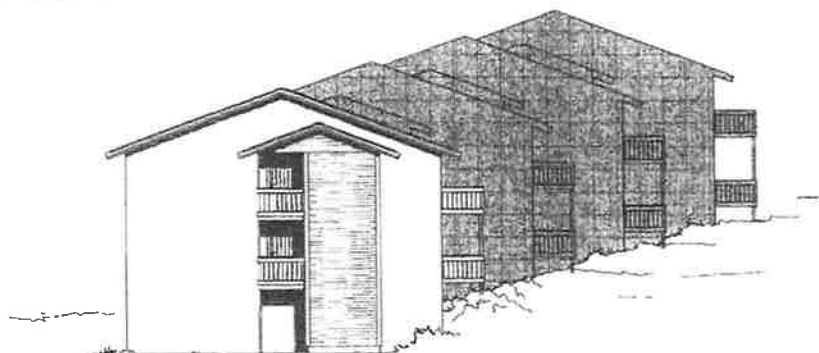
	Prosjekt: Leiligheter Tiltakshaver: Stord Eiendom AS Byggestad: Kjøtteinsvegen	Generellt snitt	Dato: 12.12.01	BYGGERN - VALVATNE TRELAST - Valvatne Trelast AS, 5410 Segvåg Telefon 53 40 20 70. Telefax 53 40 20 80
		Revidert: 16.12.02	Målestokk: 1:100	
			Teikna av: Ove Vedøy	



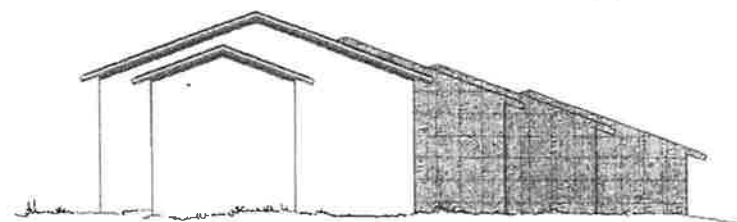
Fasade mot aust



Fasade mot vest



Fasade mot nord



Fasade mot sør

14

Blokk B

Prosjekt: Leiligheter
Tiltakshaver: Stord Eiendom AS
Byggestad: Kjøtteinsvegen

Fasader

Revidert:
16.12.02

Dato:
23.11.01

Målestokk:
1:200

Teikna av:
Ove Vedøy

BYGGERIN
- VALVATNE TRELAST -
Valvatne Trelast AS, 5410 Sagvåg
Telefon 53 40 20 70, Telefax 53 40 20 80

VEDTEKTER FOR SAMEIGE TEIGEN KJØTTEINSVEGEN

Vedtatt i årsmøte
Den 27. april 2021
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameige sitt navn er Sameige Teigen Kjøtteinsvegen, og har gårdsnummer [39] og bruksnummer [520] i Stord kommune.

Sameige består av 32 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIGE, RÅDERETT

2.1 Bebyggelse og tomt ligger i sameige mellom eigarane av dei seksjonane som bebyggelse og tomt er oppdelt i. Tomten og deler av bebyggelse som ikkje etter oppdeling omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med dei unntak som er fastsatt i eigarseksjonsloven og i disse vedtektene, har den enkelte sameiger full rettsleg rådighet over sin seksjon, herunder rett til sal, bortleie og pantsettelse. Styre i sameige skal underrettast og godkjenne alle overdragelser og leieforhold. Ingen kan erverve meir enn to seksjoner i sameige.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameigar har einerett til å bruke sin bruksrett og rett til å benytte fellesareal til det det er beregna til eller til vanleg bruk, som samsvarer med tid og forhold.

Dersom ein ikkje har vedtatt bruken på årsmøte, bestemmer styret korleis fellesareal skal utnyttas.

Alle installasjoner på fellesareal må på førehand blir godkjent av styret. Tiltak som er nødvendige v/f.eks funksjonshemming kan ikkje nektast godkjent utan god grunn.

Årsmøte kan vedta og endre husordensregler med vanleg fleirtal av dei avgitte stemmene. Sameiger si plikt er å følge husordensregler til ei kvar tid.

2.3.2 Husdyrhold

¹ Det kan vedtektsfestes at styret i sameige skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameige. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra dei sameigere det gjelder.

Det er tillatt med husdyr. Husdyret skal ikkje være til sjenanse eller ulempe for andre i sameige

3. **VEDLIKEHOLD**

3.1 *Bruksenhetene*

Det er den enkelte sameigar sitt ansvar å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og kårmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameigar, fritar ikkje for vedlikeholdsplikt. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av terrasser og andre arealer seksjonseigar har einereitt til å bruke.

Sameigaren har ansvar for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

3.2 *Fellesarealer*

Sameige har ansvar for all vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg ute og inn, tomt, bygningskropp med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger.

Det er ikkje lov å bruke fellesareal som oppbevaringsplass, særleg når det hindrar rømmingsveg eller er til sjenanse. Ved varsel frå styre i Sameige skal dei aktuelle ting i fellesareal fjernast innan 7 dagar, dersom det ikkje blir fjerna innan fristen, blir det pålagt sameigaren eit gebyr på 2500 kr per veke.

4. **FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader dekker alle kostnader ved eigendomens drift som ikkje gjelder den enkelte bruksenhet, vedlikehold, utvendigforsikringer, administrasjonskostnader, skatter, strøm i fellesområdet, bossdunker, festeavgift, plenklypp, dugnadsutgifter og brøyting av vei og parkering.

Styret skal sjå til at alle felleskostnader blir dekkja av sameige til ei kvar tid.

Årsmøter kan vedta endringar i felleskostnader.

5. **SAMEIERMØTET**

5.1 Den øverste myndighet i sameige er årsmøte. Ordinært årsmøte blir holdt kvart år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte holdes dersom styret bestemmer det.

Alle i sameige har rett til å delta på årsmøte, med forslag-, tale-, og stemmerett. Styreleder er pliktig til å delta på årsmøte, med mindre det foreligger gyldig grunn til fravær. Eit ekstra husstandmedlem fra kvar boligseksjon, styremedlem eller leigar av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøte og til å uttale seg.

Møteleder har ansvar for at føres protokoll over dei saker som blir behandla og kva vedtak som fattes på årsmøte. Protokollen blir gjennomgått og undertegna av møteleder og ein møtedeltakar. Protokollen skal være tilgjengelig for alle i sameige.

5.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøte skal skje skriftleg til alle i sameige med varsel på minst 8 dager. Ekstraordinært årsmøte kan skje med varsel på 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle alle i sameige om dato for møte og med siste frist for innmelding av saker.

Seinast ei veke før ordinært årsmøte skal styret sin årsberetning og rekneskap blir levert til alle i sameige. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøte.

5.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære årsmøte skal saker som dette behandlast:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets reknekapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

5.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøte blir leda av styreleder med mindre årsmøte velger ein anna møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameige går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- sal, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameige som tilhører eller skal tilhøre sameige i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameige sine bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameige på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om sal eller bortfeste av heile eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameige sin karakter, krever tilslutning fra samtlige i sameige.

Det skal under møtelederen sitt ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som blir gjort på årsmøte. Protokollen skal undertegnast av møtelederen og minst ein i sameige som blir utpekt av årsmøtet blant dei som er tilstede. Protokollen skal til ein kvar tid holdes tilgjengelig for alle i sameige.

6. STYRET

6.1 Sameige skal ha eit styre som består av tre medlemmer. Styremedlemmer må være sameigere og myndige. Styret sine medlemmer blir valgt på årsmøte ved vanleg fleiretal av dei avgitte stemmene. Styremedlemmer plikter seg for to år om gangen.

6.2 Styret sine oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameige sitt anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

6.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det blir holdt styremøter ved behov.

Styret kan treffe vedtak når meir enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Dei som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene blir leda av styrelederen. Er ikkje styreleder tilstede, skal styret velge ein møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal bli vedtatt på årsmøte.

8. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som seksjonseigar har skuld i, eller som seksjonseigar på anna måte er erstatningsansvarleg for, skal seksjonseigar bruke sin forsikring så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameige sin forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseigers uaktsomhet og som dekkes av sameige sin forsikring, skal seksjonseigeren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikkje dekkes av forsikringen og som er ein følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i ein bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av nokon i seksjonseigar sin husstand eller personer som seksjonseigaren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er ein følge av sameigeforholdet, kan sameige legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

9. MISLIGHOLD

Dersom ein sameiger til tross for advarsel vesentleg misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal bli gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikkje er etterkommet innen ein frist.

10. FRAVIKELSE

Medfører sameigar sin oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eigendommen eller er sameigar sin oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eigendommen sine øvrige brukere, kan sameige sitt styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

11. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameige, kan ikkje treffe beslutning som er egna til å gi visse i sameige eller andre ein urimelig fordel på andre i sameige sin bekostning.

12. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIGE TEIGEN KJØTTEINSVEGEN

Jmf. vedtekter

Pr.11.03.2025

Sameige Teigen Kjøtteinsvegen skal være ein god plass å bu for alle i sameige. Det inneberer at bygning og fellesareal skal bli heldt ved like både teknisk og estetisk. Kvar blokk har ansvar for at plen framfør blokka er klippt kvar 14. dag.

Alle i sameige har ansvar for å engasjere seg, bidra til eit godt naboskap samt overhalde husordensreglene til ei kvar tid. Huseigarar som leiger må informere om husreglar og sørge for at det kjem i det språket husleigaren forstår, særleg når det gjeld vedtatt endringar på reglar for parkering, søppel i fellesområde og avfallssortering. Huseigarar som leiger ut stiller på fellesdugnad med ein person per kvar leilegheit ein eigar. Det blir betalt 500kr per hus per fellesdugnad frå Kl.11.00-15.00.

Dersom bebuar ikkje overholder husordensregler, medfører fare for ødeleggelse eller vesentleg forringelse av eigedomen, eller er til alvorleg plage eller sjenanse for andre bebuarar, kan styret krevje fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eigarseksjonsloven §27, og vedtektene punkt 9 og 10.

Alle i sameige plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten slik at det ikkje er til sjenanse for andre. Frå kl 22:00 på kvardager og 23:00 på helgedager skal det være rolig, dette gjelder også i fellesareal. Kvar enkelt sameiger er pliktig til å overhalde dette jmf vedtektene.

Ved grilling skal ein ta hensyn til naboer, kullgrill, bålpanne, eingongsgrill og lignende er ikkje lov utanfor enhetene eller på terrassen.

Husdyr er tillatt, så lenge det ikkje er til sjenanse for andre beboere.

Avfall skal sorterast og kasta på forsvarleg måte. Huseigarar har ansvar å sortere boss og bruke riktig bossdunk, bruk kun restdunker for usortert boss.

Persontransport mellom byggene er kun tillat ved helsemessige årsaker, og skal i hovudsak foregå på dagtid. Varetransport er tillatt, men det skal utøves særskilt aktsomhet. Kvar enkelt bebuar har ansvar for å formidle dette til besøkande.

Alle i sameige er pliktig til å parkere på oppmerka parkeringsplass. Parkering i snuplassen og mellom bygg er til enhver tid forbudt. Parkeringsplass er for personlige bilar for huseigarar på oppmerket parkeringsplassar. Gjestebilar, arbeidsbilar, lastebilar og campingvogn må parkerast i gjesteparkeringsplass også på oppmerket parkeringsplassar. Det er forbode å parkere i snuplassen, inngangsparti mellom hus, og i innkøyrse frå parkeringsplass til snuplass.

Det er ikkje tillat med gjenstandar/møbler i gang/fellessareal som hindrar rømmingsveg, reinhold og vedlikehald.



Velkommen til

Sameige Teigen Køtteinsvegen

Innhald

Side 3:	Informasjon til eigar
Side 4:	Generell informasjon
Side 5:	Vedtekter og ordensreglar
Side 6:	Fellesutgifter
Side 6:	Altibox avtale
Side 7:	Kart over bodar
Side 8	Resirkulering
Side 9:	Styret og kontaktinfo
Side 10:	Vedlegg

Informasjon til eigar

Me ser fram til å bli kjent med deg, og håpar at du kjem til å stortrivast her med oss.

Dersom du leiger ut leilegheita er det viktig at all informasjon (som til dømes informasjon om resirkulering, parkering, dugnad, etc.) blir vidareformidla til leigetakar.

Det er også viktig at ein føl med på saker som blir lagt ut på Facebook gruppa vår, «Sameige Teigen». Denne sida får du som eigar (og evt. din leigetakar) tilgang til frå styreleiar. Det er viktig å merka seg at styret i alle tilfelle føreheld seg til eigar, og IKKJE leigetakar.

Det er to fellesdugadar i løpet av året, der det er forventa oppmøte. Styret legg ut liste over kva som skal gjerast i førekant av dugnaden, slik at ein har moglegheit til å arbeide utanom fellesdugnaden dersom avtalt dag ikkje skulle passe.

Årsmøte blir gjennomført ein gong i året, og skjer vanlegvis rundt starten av mars månad.

Som ny eigar må ein fylle ut informasjonsark (sjå vedlegg 1), og levere dette til styreleiar.

Generell informasjon

Velkomen til Sameige Teigen!

Tidlegare bestod denne plassen av hyblar som arbeidarane i Kværner nytta seg av, men i 2002 blei dei ombygd til 32 leilegheiter, og «Sameiget Teigen» blei oppretta. I 2003/2004 blei leilegheitene renoverte. Alle leilegheitene består av to soverom, innvendig bod/vaskerom, stove, kjøkken og terrasse. Nokon av leilegheitene i øvste etasje har også loft.

Ute er det to stk. parkeringsområde, der den nedste parkeringa er gjesteparkering for besøkande. Det er fire stk. ladestasjonar for elbil på øvre parkeringsplass.

På toppen av tomte er det ein snuplass, kor det er parkering forbode. Her er det berre tillate med midlertidig/korte stopp (av -og/eller på-stiging, flytting, varetransport etc.)

Fellesutgifter må betalast innan den 24. kvar månad. Sjå meir info på side 6.

Bodane er lokalisert i hus nr. 99, 95, 85 og 87, meir info på side 7.

Har du spørsmål eller andre ting du ynskjer å ta opp? Ta kontakt med ein av dei i styret, sjå info på side 9.

Vedtekter og husordensregler

Pr. 11.03.2025

Vedtekter for sameige Teigen – Sjå vedlegg 2

Husordensregler for sameige Teigen – Sjå vedlegg 3

Felles utgifter

Husstanden betaler 2500kr i månaden som er til felles utgifter i sameige, som dekker:

Forsikring på bygning, vedlikehald, administrasjonskostnader, skatt, straum på fellesområde, festeavgift, dugnadsutgifter, tømning av søppel, brøyting av felles områder når det snør.

Altibox avtalen

Dersom husstanden ynskjer, kan ein nytte seg av Altibox avtalen sameige har forhandla fram.

Då betaler ein i så fall fellesutgifter + Altibox avtale til 499 kr per månad = **2500kr+ 499kr = 2999kr totalt.**

I 2019 fekk styret laga ein veldig god avtale med Altibox, og dei som vel å nytte seg av denne avtalen kan velje mellom tre ulike løysningar:

Pakke 1 – Tv og internett: Breiband 200Mbps, TV-pakke med 20 poeng, «start forfra» og Altibox appen

Pakke 2 – Kun TV: TV-pakke med 50 poeng, programarkiv og «start forfra», Altibox appen og 500 timar opptak.

Pakke 3 – Kun internett: Breiband 1000 Mbps

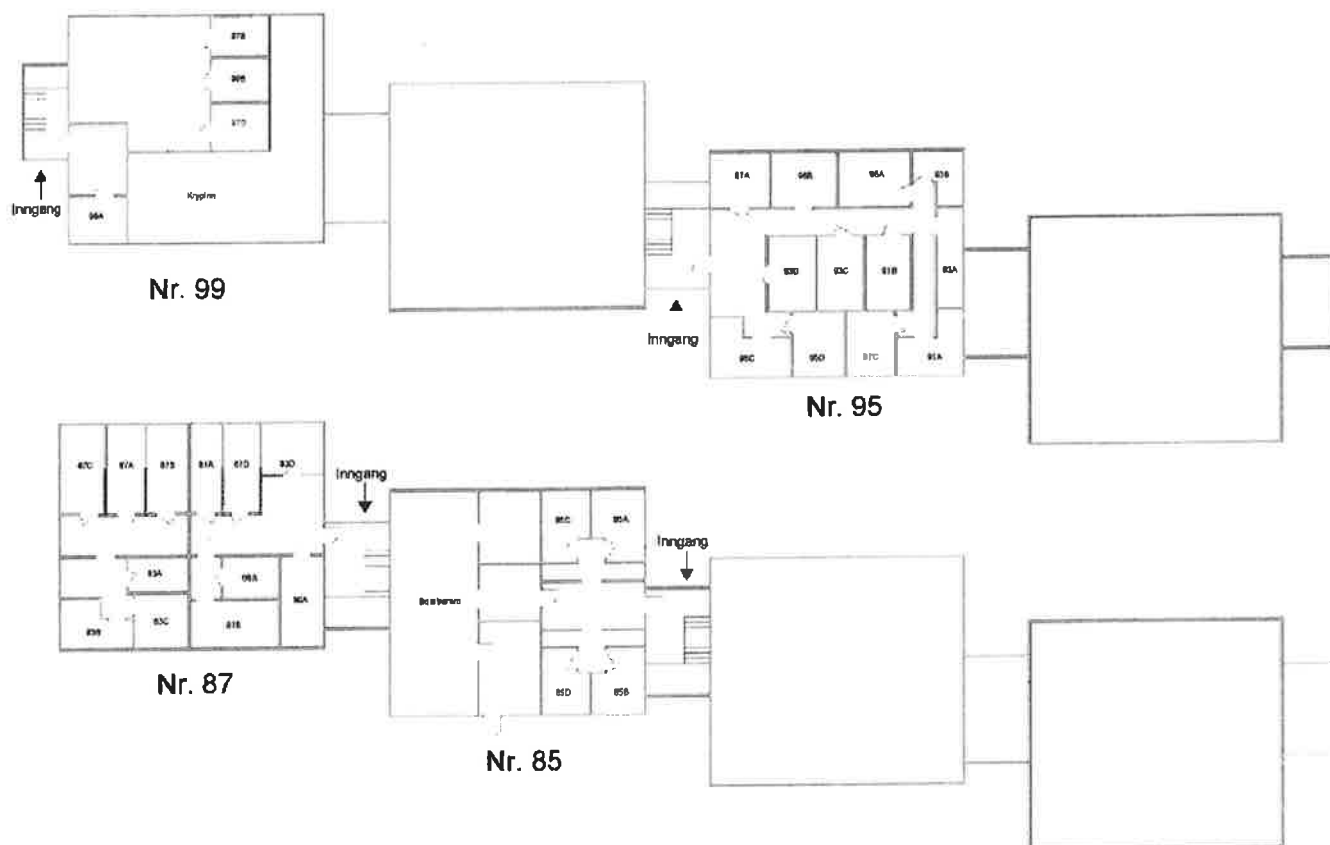
Her er det også mogleg å oppgradere om ein til dømes vil ha betre internett eller TV-pakke.

Fellesavtalen på 499 kr per månad blir betalt til sameiget, og eventuelle oppgraderingar blir betalt direkte til Haugland kraft. For å bli ein del av denne fellesavtalen må ein sjølv ta kontakt med Haugaland kraft og sei at ein ynskjer å vera med i fellesavtalen til Sameige Teigen for Altibox. For raskast mogleg hjelp anbefaler Haugaland kraft å ta kontakt med kundeservice på nettsida til Hkraft: <https://hkraft.no/kundeservice/> eller ringe inn til 987 05

270. Vår kontaktperson i Haugland kraft er Geir Magne Einarsen. Tlf: +47 982 37 188. E-

mail: geir.magne.einarsen@hkraft.no.

Kart over bodar i fellesområde



I sameiget er det totalt 30 bodar, fordelt på ulike bygg.

På kartet kan du sjå kvar boda di er plassert.

Resirkulering

I Stord kommune resirkulerer me, og nedanfor ser du oversikt over kva som skal kor.

Det er VELDIG viktig at me held det ryddig der nede! Dette er sjølv sagt for at området skal sjå fint ut, men også for å unngå skadedyr som mus og rotter. Dersom me har det ryddig nede ved bossdunkane, minkar sjansane for at rotter og mus busett seg i området.



Styret og kontaktinfo

Styret består av 3 medlemmar og ein varamedlem:

Styreleiar/økonomi:	Susan Hassan Abdallah	998 91 377
Styremedlem:	Henning Strauss	977 39 728
Styremedlem:	Jimmy Vo	977 39 728

Styret forhold seg til eigar av leilegheita, IKKJE leigetakar. Difor blir alle beskjedar gidd til EIGAR. Eigar av leilegheit er ansvarleg for å vidareformidle dette til leigetakar.

Dersom du har spørsmål, saker du vil ta opp eller tips, send oss gjerne mail på: Sameigeteigen@gmail.com

Budskjema tvangssalg fast eiendom

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og foretatt visning.

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av følgende eiendom:

Eiendom				
Meglers oppdragsnummer, referanse 314797	Gnr. 39	Bnr. 520	Festenr.	Seksj.nr 27
Adresse Kjølteinsvegen 87C, 5411 Stord		Kommune Stord		
Tilbudt kjøpesum: (NOK)	Beløp i blokkbokstaver		Beløp	

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave.

Finansieringsplan, som megler gis fullmakt til å kontrollere:	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Annen egenkapital	
Lån, institusjon:	Kontaktperson, telefonnummer:
Sum tilgjengelig finansiering	

Overtakelse og oppgjør skal normalt skje 3 måneder etter at medhjelperen har forelagt budet for tingretten og rettighetshaverne, og anbefalt budet begjært stadfestet. Dette skjer normalt etter ca. 14 dager av budfrist.

Budet er gyldig til: (Bud må minst være gyldig i 6 uker.) Budgiver aksepterer at budfristen forlenges med 6 uker dersom det ikke foreligger høyere bud.	Klokkeslett	Dato
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsretten på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er kjent med: - at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg. - at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Namsretten, er bestemmende for rettigheter og plikter. - at Namsrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Namsrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). - at det gjelder særlige regler ved Namsrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest. Dersom Namsretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper Thor Arne Reitan til å begjære skjøte utstedt i undertegnendes navn og utlevert til seg.		

Budgivere:	Person 1	Person 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Mobiltelefon		
Telefon dagtid		
Telefon kveld		
Sted, dato		
Forpliktende underskrift		

Se for øvrig utdelt forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg.

Forbrukerinformasjon om budgivning angående tvangssalg

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Namsretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å frflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.