

**aktiv.**

Fiolveien 32, 4331 ÅLGÅRD

**Leilighet med stor, solrik terrasse  
2 soverom  
Carport og stort gårdsrom**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Trond Kristoffersen

**Mobil** 450 07 761

**E-post** trond.kristoffersen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 476 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 200,-  
**Selger:** Henrik Ueland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 60/65 kvm  
**Tomtstr.:** 122.2 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7, bnr. 867  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1403260200

# Lettstelt leilighet med privat inngang og stor terrasse

Fiolveien 32 er en leilighet for deg som ønsker en lettstelt bolig med privat adkomst og stor terrasse. Her er det god plass til biler i gårdsrommet/carporten, i tillegg til avskjermet uteområde ved inngangsdøren. Terrassen med adkomst fra stuen vender mot lekeplass/friareal og her får en inn ettermiddagssolen. Innvendig har leiligheten en bra utnyttelse av arealet med stort hovedsoverom med god plass til garderobe. Badet er helfliset og har opplegg til vaskemaskin. Inngangspartiet er fliselagt og det er varmekabler både her, og på badet. Kjøkkenet og stuen har en åpen løsning, med naturlige møbleringssoner. Soverom nummer 2 vender mot terrassen, på samme måte som stuen. Alt i alt en tiltalende leilighet med moderne standard og fargevalg.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	37
Tilstandsrapport .....	42
Nabolagsprofil .....	123
Budskjema .....	133

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 65 kvm

TBA: 39 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Entré/gang, 2 soverom, bod/teknisk rom, bad/vaskerom og stue/  
kjøkken

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod 4,50 m<sup>2</sup> - Eksternt bruksareal (BRA-e)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

122.2 kvm

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet.

### Beliggenhet

Fiolveien 32 ligger i et sentralt og attraktivt område på Ålgård. Leiligheten ligger i et etablert og familievennlig nabolag som passer alle aldersgrupper. Boligens beliggenhet gjør det enkelt å trives for hver og enkelte med følgende servicetilbud og fasiliteter:

Det er gåavstand til blant annet dagligvarebutikker, flere treningssenter, restauranter,

Norwegian Outlet, Alti Ålgård, og ikke minst Ålgård sentrums servicetilbud. I sentrum finner torg, kanalpark og gangsti langs elva, samt et godt utvalg av hyggelige kafeer og restauranter m.m . Kort kjøretur fra boligen finner man blant annet Kvadrat kjøpesenter, LuraByen, Maxi kjøpesenter og Amfi Vågen.

Kort kjøretur finner man Kongeparken og Gråtassland som ligger ca. 5 minutter kjøretur unna boligen - Her er det karuseller, snekkerverksted, sjokoladefabrikk, såpekokeri og show. Dersom man ønsker å ta turen mot Sandnes/Stavanger kan man stoppe ved Bogafjell, hvor det er naturskjønt område med variert turterreng. Det er flotte turområder i nærheten eks. Melsheia, Stokkelandsvannet og Bråstein m.m.

Det er god offentlig kommunikasjon i form av buss. Det er gangavstand til nærmeste bussholdeplass med kontinuerlige avganger til Sandnes sentrum som har utallige avganger til hele regionen i form av buss og tog.

Boligstrøket er barnevennlig med kort av avstand til Ålgård skole og Flassabekken barnehage. Kort avstand fra boligen er flere barnehager og skoler i nærområdet. Sandnes har en rekke private og offentlige videregående skoler, og VID Vitenskapelige høyskole tilbyr en emner på bachelor- og masternivå.

Enkel adkomst til Rv509/E39 med forbindelse til alle deler av regionen

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Skolekrets**

konf. Gjesdal Kommune.

#### **Bygningssakkyndig**

Kåre Vatland

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Eiendommen er en del av et rekkehus oppført i 2012.

Bygningen er fundamentert med ringmur og plate i betong. Det er stedstøpt plate mot grunn.

Ytterveggene består av lett bindingsverk, kledd med stående trepaneler og sementplater.

Takkonstruksjonen er en flatt takkonstruksjon.

Etasjeskillerne er utført i trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt terrassedør i tre.

Det er etablert en markterrasse i trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- UTVENDIG - Dører

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Delaminering dørblad i ytterdør entre, stedvis iring og rust i beslag og hengsler.

Svelling i dørforing i entre, ingen registrert fukt ved overflatemåling. i følge eier har tidligere utettheter omliggende dør blitt utbedret i regi av sameiet. Ukjent om dørblad har blitt skiftet.

- UTVENDIG - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er registrert malingsslitasje på terrassebord, stedvis med tørkesprekker i overflatebehandlingen.

- INNVENDIG - Overflater

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Stedvis noen brukslitasje/vannmerker i toppdekker.

Overflater for øvrig med normal brukslitasje ift. alder.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Kondensmerker i himling. Dette vurderes å kunne tilbakeføres til bruk eller innstilling av ventilasjon.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist andre avvik:

Fall på gulv utenfor dusjsonen er mindre en referansenivået, tilfredsstillende fall fra topp terskel til sluk.

Det registreres "bom", hulrom under en flis ved hjelpesluk.. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende. Ift. plassering er det ingen umiddelbart behov tiltak.

- Våtrom - 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på innredning.

Begynnende avskalling/slitasje i skuffe front.

Dusjdør behøver mindre justering.

- Kjøkken - 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Ujevn skjøt i benkeplate. Stedvis mindre svelling i fronter.

Det er registrert ujevnheter og svelling i veggplate bak vaskekum. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling.

Fugeslipp i overgang mellom benkeplate og vegg.

Enkelte fronter har behov for justering.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonsaggregat fremstår med skitne filtre og behov for vedlikehold.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- UTVENDIG - Vinduer

Avvik: • Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

• Det er påvist andre avvik:

Registrert råte i deler av vinduer til soverom og bod ved entre, samt stuevindu ved terrasse. Videre er det registrert svelling i innvendige mdf foringer i større og mindre grad. Ingen utslag på fukt.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Beskrivelse: Har vært/er råteskade på kledning i sameiet. Pågående sak for å rette opp dette

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elektro Comfort, 2025

Beskrivelse: Installasjon av elbil-lader

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Kan bli en lav økning i felleskostnader for å fikse råde i kledning/vindu i sameiet

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

### **Innhold**

BRA-i 60 kvm: Entré/gang, 2 soverom, bod/teknisk rom, bad/vaskerom og stue/kjøkken

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 39 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

Vi har gleden av å presentere en flott leilighet bygget i 2012, beliggende på bakkeplan. Det er 2 solrike uteplasser og plass til 2 biler rett utenfor døren. Leiligheten holder en god standard og fremstår som tiltalende og tidsriktig. Her kan du flytte rett inn!

Utnyttelsen av arealet er meget bra, her har man 2 soverom i tillegg til stue og kjøkken. Eget vaskrom med god lagringsplass i tillegg til utvendig bod.

Leiligheten har fliselagt, romslig gang med varmekabler i gulv.

Helfiset bad med varmekabler i gulv. Hjørnedusj og vask i skuffeseksjon. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Åpen løsning mellom stue og kjøkken. Lekkert hvitt kjøkken fra Norema med god benke- og skaplass. Integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Stuen har store vindusflater som gir mye lys. Direkte utgang til terrassen. Vedovn er montert som et flott innslag og den beste oppvarming året rundt. Et herlig rom som de fleste vil trives med.

Soverommene er romslig og har god plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger.

Stor avskjermet patio/utendørs "forrom" og stor terrasse på den andre siden. Her kan man nyte solen fra morgen til langt utpå dag.

Kan dette være noe for deg?

Velkommen til en hyggelig visning!

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

### **Parkering**

På egen tomt.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Storebrand

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 390 000

### Omkostninger kjøper

3 390 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

86 140 (Omkostninger totalt)

98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 488 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 490 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 17 358 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Formuesverdi primærbolig

Kr 638 189 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 552 756 for år 2024

**Andre utgifter**

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

**Tilbud om 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

**Eierbrøk**

60/810

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene dekker bygningsforsikring, fiberaksess fra Altibox, diverse utvendig maling, samt fremtidig vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 200

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Fiolveien 20-38

**Organisasjonsnummer**

913813278

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Tillatt.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Berit Walbækken Mala

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 7, bruksnummer 867, seksjonsnummer 3 i Gjesdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1122/7/867/3:

06.07.2012 - Dokumentnr: 554252 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

20.03.2014 - Dokumentnr: 231857 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

10.04.2026 - Dokumentnr: 390368 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS  
Org.nr: 834 001 942  
Elektronisk innsendt

20.06.2012 - Dokumentnr: 492457 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 3  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Grunn  
Sameiebrøk: 60/810

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at Pergola som er satt opp på terrassen ikke er søkt om og godkjent av sameiet. Hvorvidt det kommer til å bli krevd at det må tas ned eller endres vites ikke. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

24.03.2014.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. reguleringsplan for Ålgård Nord felt C1 med PlanID 20090003. Ikrafttredelse: 07.02.2011.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 7.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942  
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

### **Salgsoppgavedato**

27.04.2026

# **Velkommen til Fiolveien 32 på Ålgård**

presentert av Trond Kristoffersen, Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS.

Foto: Hanne Karlsen

Sentralt, rolig, praktisk  
Leiligheten har en fin beliggenhet i  
Solbakkane, med kort avstand til Ålgård  
sentrum og alle nødvendige fasiliteter.

Inngangsområdet har heller, som gjør det  
både pent og lettstelt.





Velkommen inn!



Romslig entré/gang som gir adkomst til de fleste rom i leiligheten.



Stuen er innbydende og malt i delikate farger.



Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys.

Stuen har vedovn som gir både varme og god atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget og skjermet terrasse.







Det er en åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både spisebord og sofagruppe.



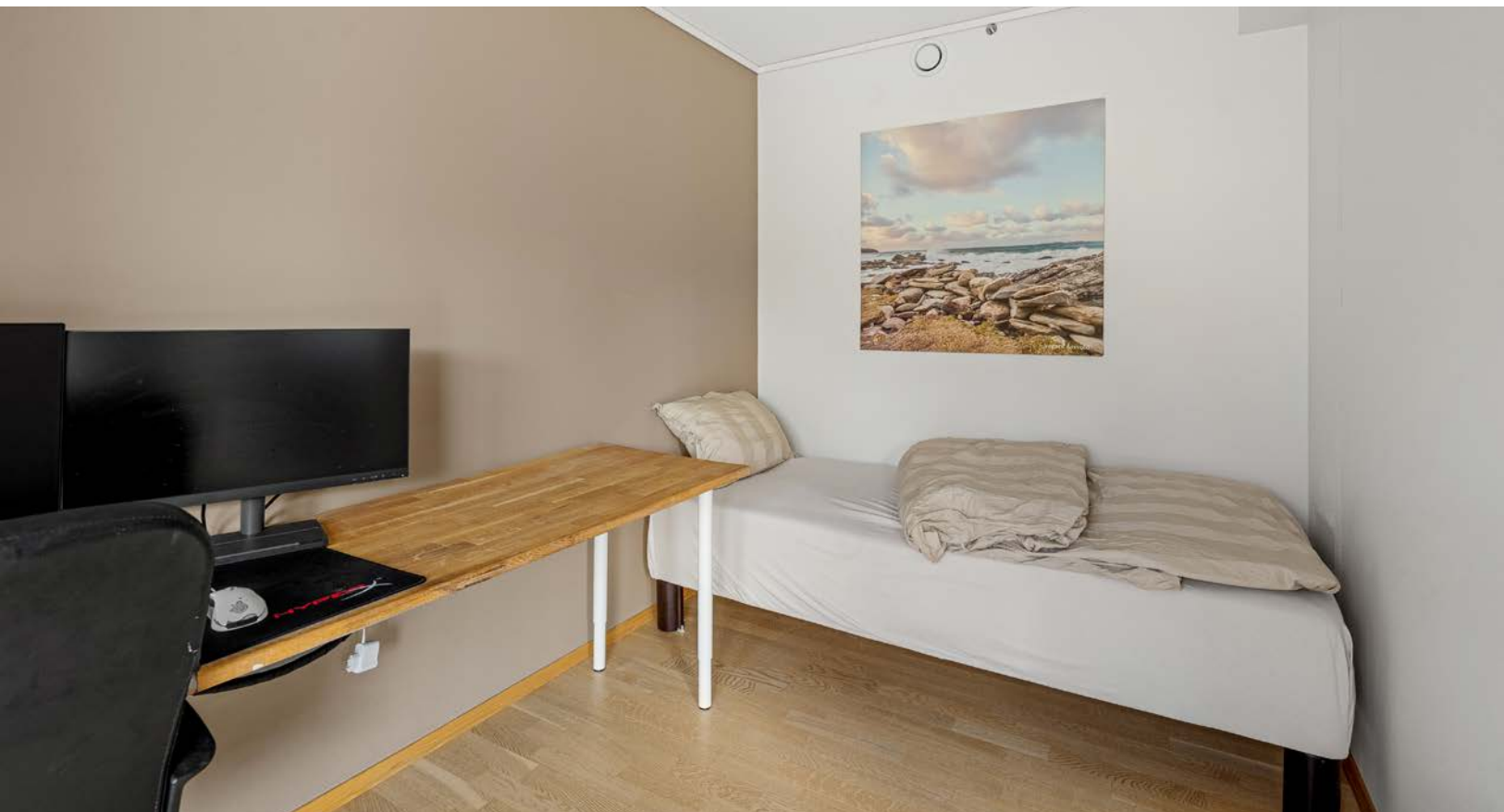
Kjøkkenet har godt med benke- og skaplass.

Tidløst, stilrent, praktisk  
Kjøkkenet har et tidløst uttrykk.  
Kjøkkenet har en L-formet innredning med  
glatte fronter og benkeplate i laminat.





Soverom 2 har inngang fra stuen og egner seg godt som kontor eller gjesterom.



Et fleksibelt rom som ligger i direkte tilknytning til stuen.



Hovedsoverom



Hovedsoverommet er lyst og har plass til garderobeskap.



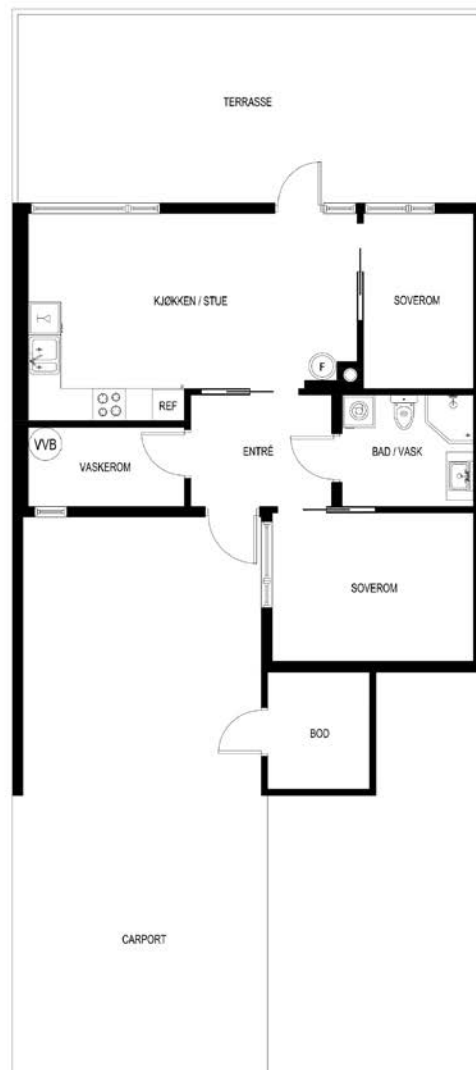
Gang



Badet er helfliset og har gulvvarme.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne med dusjvegger samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





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

**aktiv.**

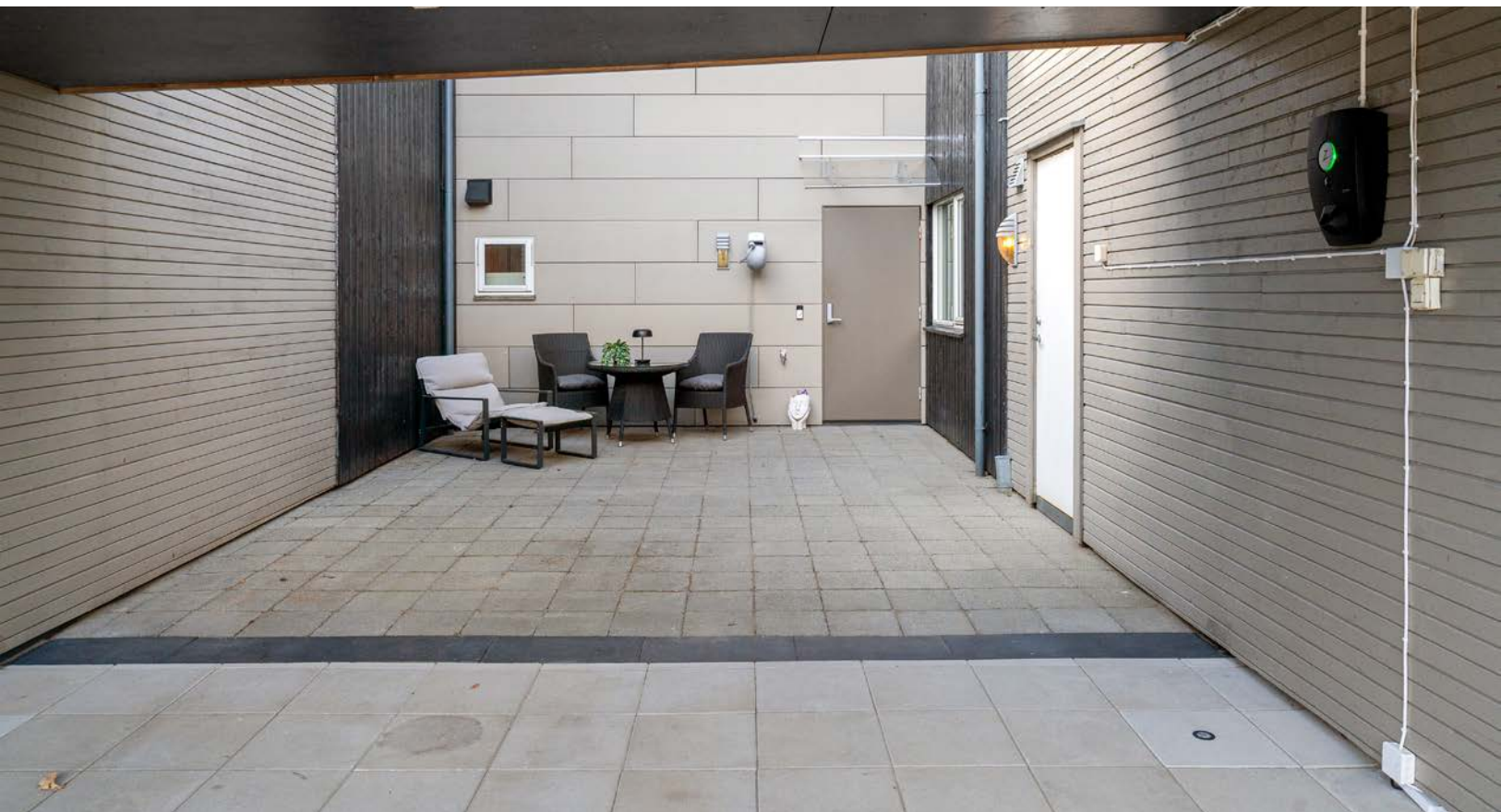
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



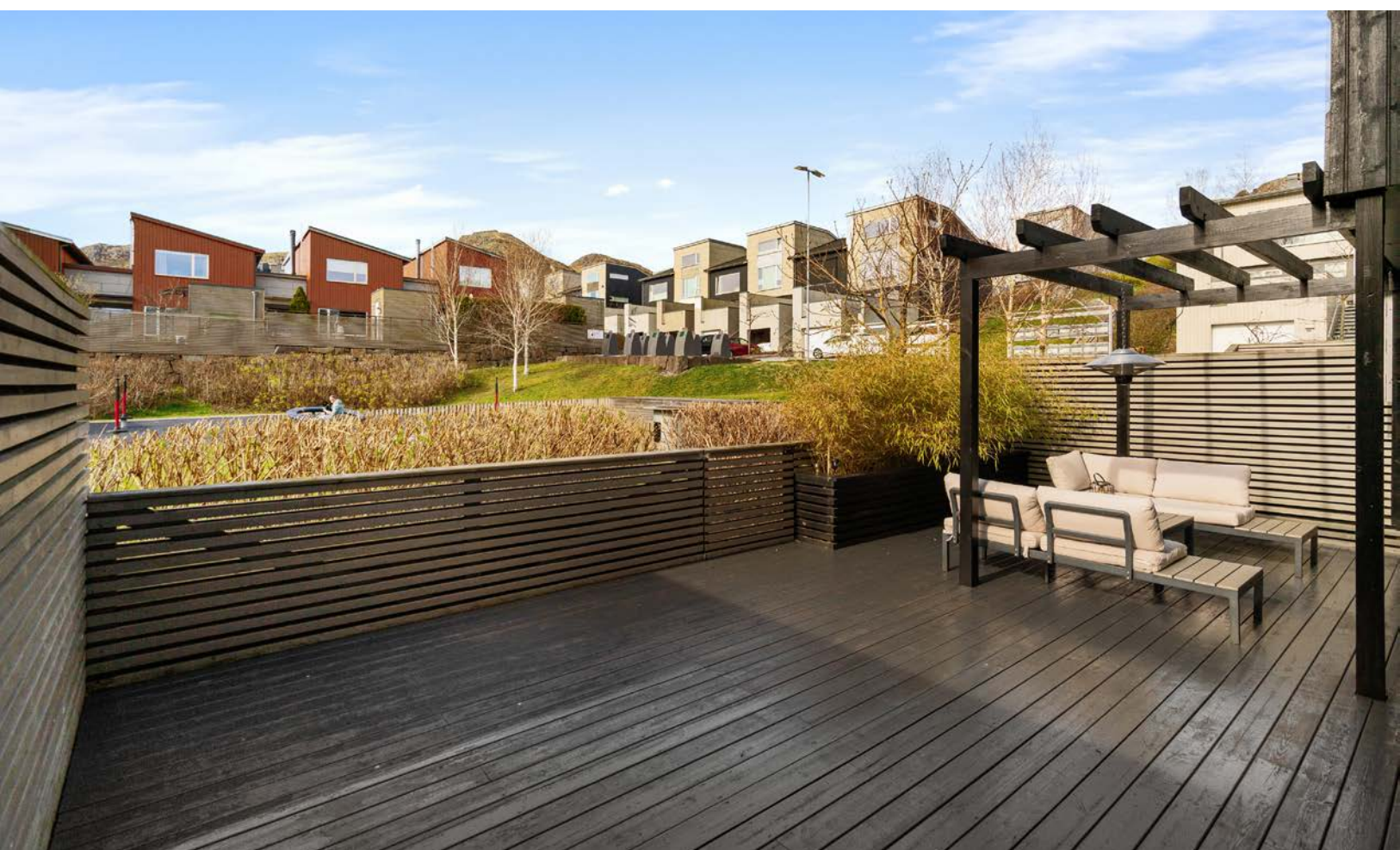
Leiligheten har eget vaskerom med gode oppbevaringsmuligheter.



Praktisk bod ved inngangspartiet med gode oppbevaringsmuligheter.



Ryddige og velholdte uteområder.







Stor terrasse er et attraktivt og praktisk tillegg ved boligen.



Leiligheten ligger i et etablert og familievennlig nabolag.



Beliggenheten gjør det enkelt å trives, med nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.



Gode kollektivmuligheter med gangavstand til bussholdeplass og hyppige avganger til Sandnes sentrum

# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Henrik Ueland

---

## Boligen

Fiolveien 32  
4331 Ålgård

1122-7/867/0/3

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Har vært/er råteskade på kledning i sameiet.  
Pågående sak for å rette opp dette

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Elektro Komfort

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon av el bil lader

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Kan bli en lav økning i felleskostnader for å fikse råde i kledning/vindu i sameiet

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Fiolveien 32, 4331 ÅLGÅRD

GJESDAL kommune

gnr. 7, bnr. 867, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1242

Eiendomsverdi ref nr: ZY2749

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d

**NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

[kv@duotakst.no](mailto:kv@duotakst.no)

902 97 450



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet/del av rekkehus som ble oppført i 2012.  
Ringmur/plate i betong.  
Yttervegg i lett bindingsverk som er kledd med stående tre paneler og sement plater.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.  
Flatt takkonstruksjon.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.  
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og normal brukslitasje.

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

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

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

## Rekkehus - Byggeår: 2012

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.  
Det er etablert en markterrasse i trevirke.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Stedstøpt plate mot grunn.

Stålpipen med ildsted i stue.  
Merknader:  
Sprekk i brannplate i ildsted.  
-Kort avstand på ildfast plate foran ildsted.  
-Manglende ildfast plate foran sotluke.

Profilert hvitmalt dører.  
Stedvis noe bruksmerker, og dørblad som tilslutter karm skjett, påregnelig normalt ift. alder.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

### 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 waterguard.  
Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.  
Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.  
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

### Ledningsnett

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

Det er avløpsrør av plast.  
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Boligen har balansert ventilasjon.  
Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Utstyr sanitær installasjoner

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Merknad:

-Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret.

El-bil lader montert i 2025.

Innfelt marklys i gårdsrom montert av eiers fag, opplyst faglært elektriker. Dokumentasjon ikke fremvist.

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. 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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

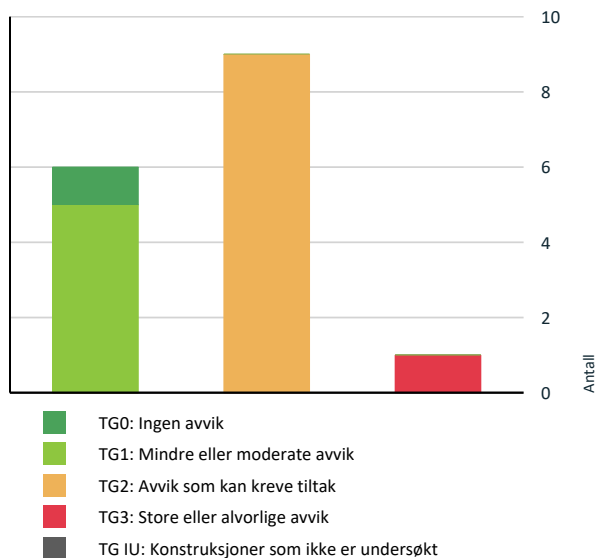
[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

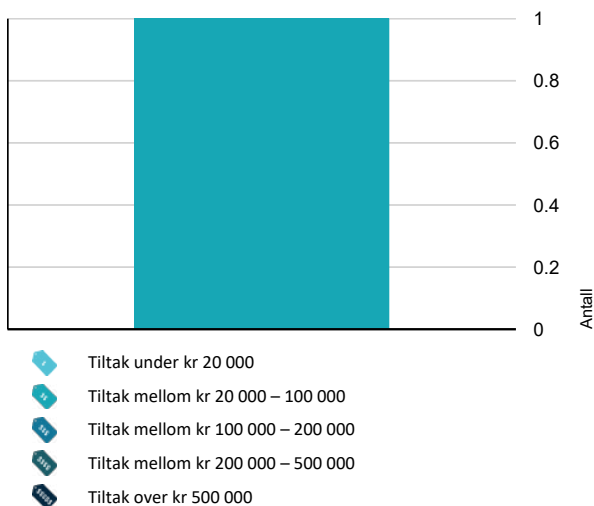
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det er ikke gitt opplysning angående eventuell vedlikeholdsplikt.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist andre avvik:

Registrert råte i deler av vinduer til soverom og bod ved entre, samt stuevindu ved terrasse. Videre er det registrert svelling i innvendige mdf foringer i større og mindre grad. Ingen utslag på fukt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Delaminering dørbblad i ytterdør entre, stedvis iring og rust i beslag og hengslar.

Svelling i dørforing i entre, ingen registrert fukt ved overflatemåling. i følge eier har tidligere utettheter omliggene dør blitt utbedret i regi av sameiet. Ukjent om dørbblad har blitt skiftet.

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert malings slitasje på terrassebord, stedvis med tørkesprekker i overflatebehandlingen.

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis noen bruks slitasje/vannmerker i toppdekker. Overflater for øvrig med normal bruks slitasje ift. alder.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

## ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonsaggregat fremstår med skitne filtre og behov for vedlikehold.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kondensmerker i himling. Dette vurderes å kunne tilbakeføres til bruk eller innstilling av ventilasjon.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist andre avvik:

Fall på gulv utenfor dusjsonen er mindre en referansenivået, tilfredsstillende fall fra topp terskel til sluk.

Det registreres "bom", hulrom under en flis ved hjelpesluk.. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende. Ift. plassering er det ingen umiddelbart behov tiltak.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Begynnende avskalling/slitasje i skuffe front. Dusjdør behøver mindre justering.

## ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ujevn skjøt i benkeplate. Stedvis mindre svelling i fronter.

Det er registrert ujevnheter og svelling i veggplate bak vaskekum. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling.

Fugeslipp i overgang mellom benkeplate og vegg. Enkelte fronter har behov for justering.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
2012

**Anvendelse**  
Rekkehus

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**  
Iht. eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist andre avvik:

Registrert råte i deler av vinduer til soverom og bod ved entre, samt stuevindu ved terrasse. Videre er det registrert svelling i innvendige mdf foringer i større og mindre grad. Ingen utslag på fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

Skadet vinduer og foringer må utbedres. Eier opplyser at sameiet har vedtatt å skiftet kledning utvendig. Det vil kostnadseffektivt og skiftet skadet vinduer i den forbindelse.

Utskiftning av skadet vinduer faller normal sett under sameiets ansvar, konferer med eier for nærmere informasjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Delaminering dørblad i ytterdør entre, stedvis iring og rust i beslag og hengsler.

Svelling i dørforing i entre, ingen registrert fukt ved overflatemåling. i følge eier har tidligere uttetheter omliggende dør blitt utbedret i regi av sameiet. Ukjent om dørblad har blitt skiftet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Delaminering og svelling kan medføre redusert tetthet, funksjon og levetid på døren. Rust i beslag og hengsler kan gi nedsatt funksjon over tid.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse i trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert malings slitasje på terrassebord, stedvis med tørkesprekker i overflatebehandlingen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje i overflate reduserer beskyttelse av treverket og kan føre til økt slitasje og fuktopptak over tid. Overflatebehandling anbefales. Skraping og ny maling/beis må påregnes.



## INNENDIG

## **TG 2** Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noen brukslitasje/vannmerker i toppdekker.  
Overflater for øvrig med normal brukslitasje ift. alder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Estetisk, ingen umiddelbar behov for tiltak.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Stedstøpt plate mot grunn.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Stålpipe med ildsted i stue.

Merknader:

Sprekk i brannplate i ildsted.

-Kort avstand på ildfast plate foran ildsted.

-Manglende ildfast plate foran sotluke.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilet hvitmalt dører.

Stedvis noe bruksmerker, og dørblad som tilslutter karm skjevt, påregnelig normalt ift. alder.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 📌 TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kondensmerker i himling. Dette vurderes å kunne tilbakeføres til bruk eller innstilling av ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan medføre økt risiko for fukt- og muggdannelse over tid.  
Kontroll og justering av ventilasjon anbefales. Økt lufting ved behov.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 📌 TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Fall på gulv utenfor dusjsonen er mindre en referansenivået, tilfredsstillende fall fra topp terskel til sluk.

Det registreres "bom", hulrom under en flis ved hjelpesluk.. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende. Ift. plassering er det ingen umiddelbart behov tiltak.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Funksjon ivaretatt ved oppbrett av membran. Ingen behov for tiltak.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Begynnende avskalling/slitasje i skuffe front.

Dusjdør behøver mindre justering.

#### Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

#### 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 waterguard.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevn skjøt i benkeplate. Stedvis mindre svelling i fronter.

Det er registrert ujevnheter og svelling i veggplate bak vaskeikum. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling.

Fugeslipp i overgang mellom benkeplate og vegg.

Enkelte fronter har behov for justering.

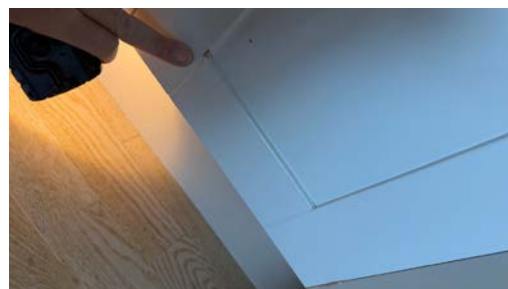
# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Påpekte forhold kan gi økt risiko for fuktopptak og videre svelling over tid.

Utbedring av fuger og justering av fronter anbefales. Videre oppfølging av svelling bør påregnes.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

# Tilstandsrapport

## Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

## Ledningsnett

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

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

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonsaggregat fremstår med skitne filtre og behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skitne filter redusert luftutskifting og økt risiko for fukt- og kondensproblematikk. Rengjøring av aggregat og utskifting av filtre anbefales.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Merknad:

-Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.



## Elektrisk anlegg

*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.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret.

El-bil lader montert i 2025.

Innfelt marklys i gårdsrom montert av eiers fag, opplyst faglært elektriker. Dokumentasjon ikke fremvist.

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. 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2012**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Innfelt marklys i gårdsrom montert av eiers fag, opplyst faglært elektriker. Dokumentasjon ikke fremvist**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Ikke fremvist på befaringsdagen.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eiltisyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

*Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkordige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

# 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

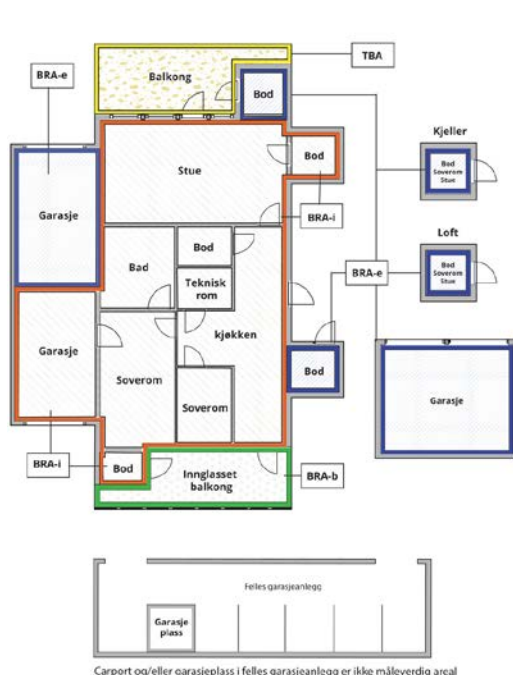
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	60	5		65	39
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>5</b>			<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, 2 soverom, bod/teknisk rom, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Utvendig bod	

### Kommentar

Utvendig bod 4,50 m<sup>2</sup> - Eksternt bruksareal (BRA-e)

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	7	867		3	122.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Fiolveien 32

### Hjemmelshaver

Ueland Henrik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Fiolveien utenfor sentrum av Ålgård i Gjesdal kommune.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

### Tinglyste/andre forhold

Betongheller i gårdsrom lagt av eier i 2024.

Eier opplyser at det er registrert råte i deler av kledning, dette skal utbedret i regi av sameiet. Konferer med eier for nærmere opplysning.

Utvendig bod

Merknader:

-Fukt/svelling ytterdør.

-Bom/hulrom, noe ujevn montering av flis på gulv.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



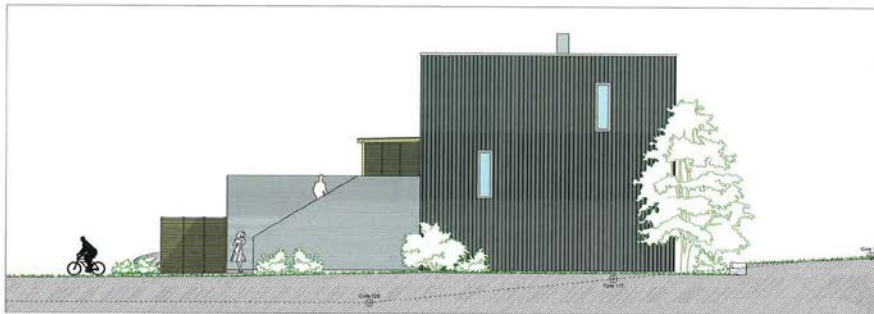
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

05.05.11 09:24

PROSJEKT		Jadarhus Gjesdal as	Dato:	12.05.11	Page no.	303
		Industriveien 10	4330 ALGÅRD	Prosjekt nr.:	2152-10	
TEGNING		ALGÅRD NORD C1. Delfelt LB1		Kilometer:	1:100	Rev.
		FASADE MOT NORD OG SØR		Tegner:	CMA	
				 		
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til ut bilder som ARC ikke medvirker i.						



FASADE MOT ØST



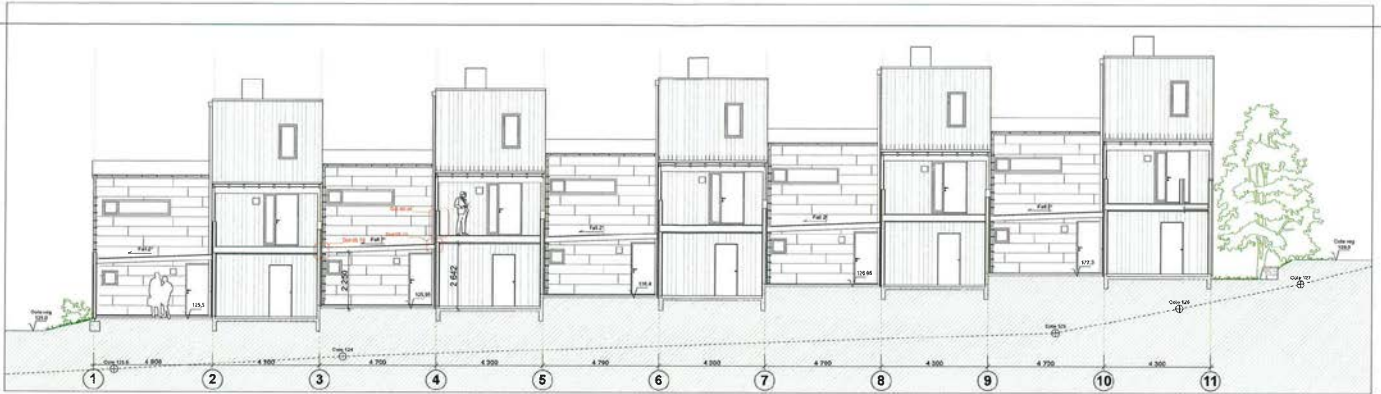
FASADE MOT VEST

05.05.11 09:56

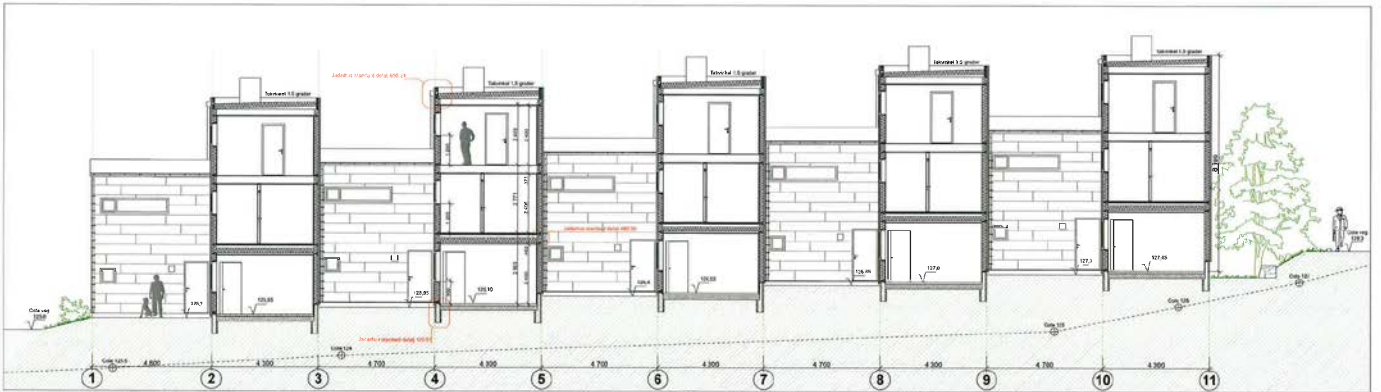
Revisjoner			
nr.	beskrivelse	av	dato

PROSJEKT	Jadarhus Gjesdal as Industriveien 10 4330 ÅLGÅRD	Date: 19.05.11 Prosjekt nr.: 2152-0 Målestokk: 1:100 Tegner: CM	Teg. nr.: 302 Rev.
TEGNING	ÅLGÅRD NORD C1. Delfelt LB1 FASADE MOT ØST OG VEST	 	
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hvarken hell eller delvis benyttes til arbeid som ARC ikke medvirker i.			





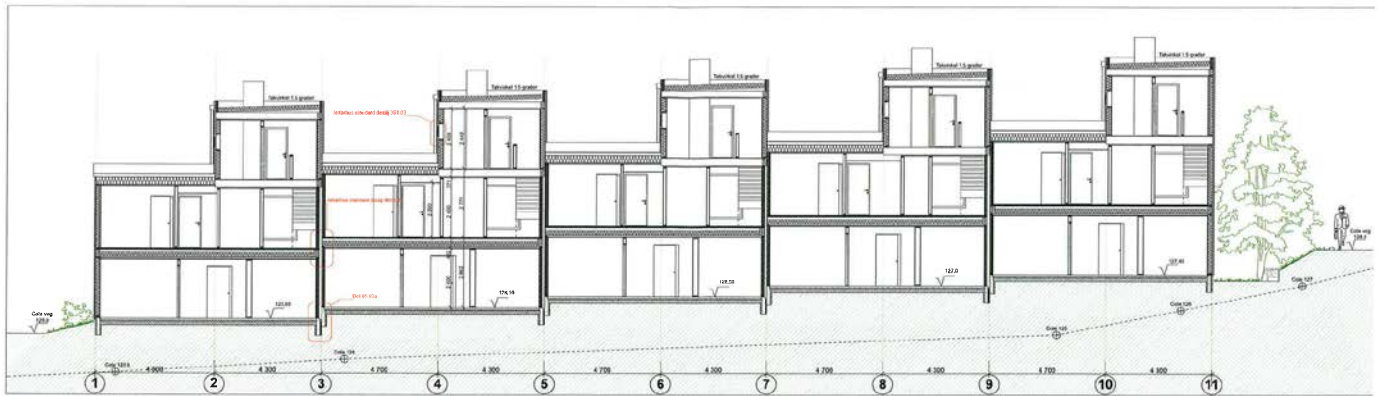
SNITT A - A



SNITT B - B

Revisjoner:			
Rev.: C	Endret carporttak		15.05.11
Rev.: B	Prisfaktør på carporttak		06.05.11
Rev.: A	Målestørrelser i snitt		25.01.11
PROSJEKT	Jadarhus Gjesdal as Industriveien 10	4330 ALGÅRD	Dato: 17.03.11 Prosjekt nr.: 2182-10 Målestokk: 1:100 Tegner: CM
TEKNIKER	ALGÅRD NORD C1, Delfelt LB1 SNITT A-Å OG B-B		Tegne nr.: 201 Rev.:
Tegningene er ARC sin eiendom og kan hverken hell eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.			

GGW.J./M.H. R. IN.  
05.05.11 09:10



SNITT C - C



SNITT D - D

Revisjoner			
Rev: B	Endret innvendig		19.08.11
Rev: A	Markert detaljer snitt		25.03.11
PROSJEKT	Jadarhus Gjesdal as Industriveien 10 4330 ALGÅRD	Dato: 17.03.11 Prosjekt nr.: 2152-10 Arkitekt nr.: 1-110 Tegnet: CM	Tegn. nr.: 302 Rev:
TEGNING	ALGÅRD NORD C1, Delfelt LB1 SNITT C - C OG D - D	 	
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.			

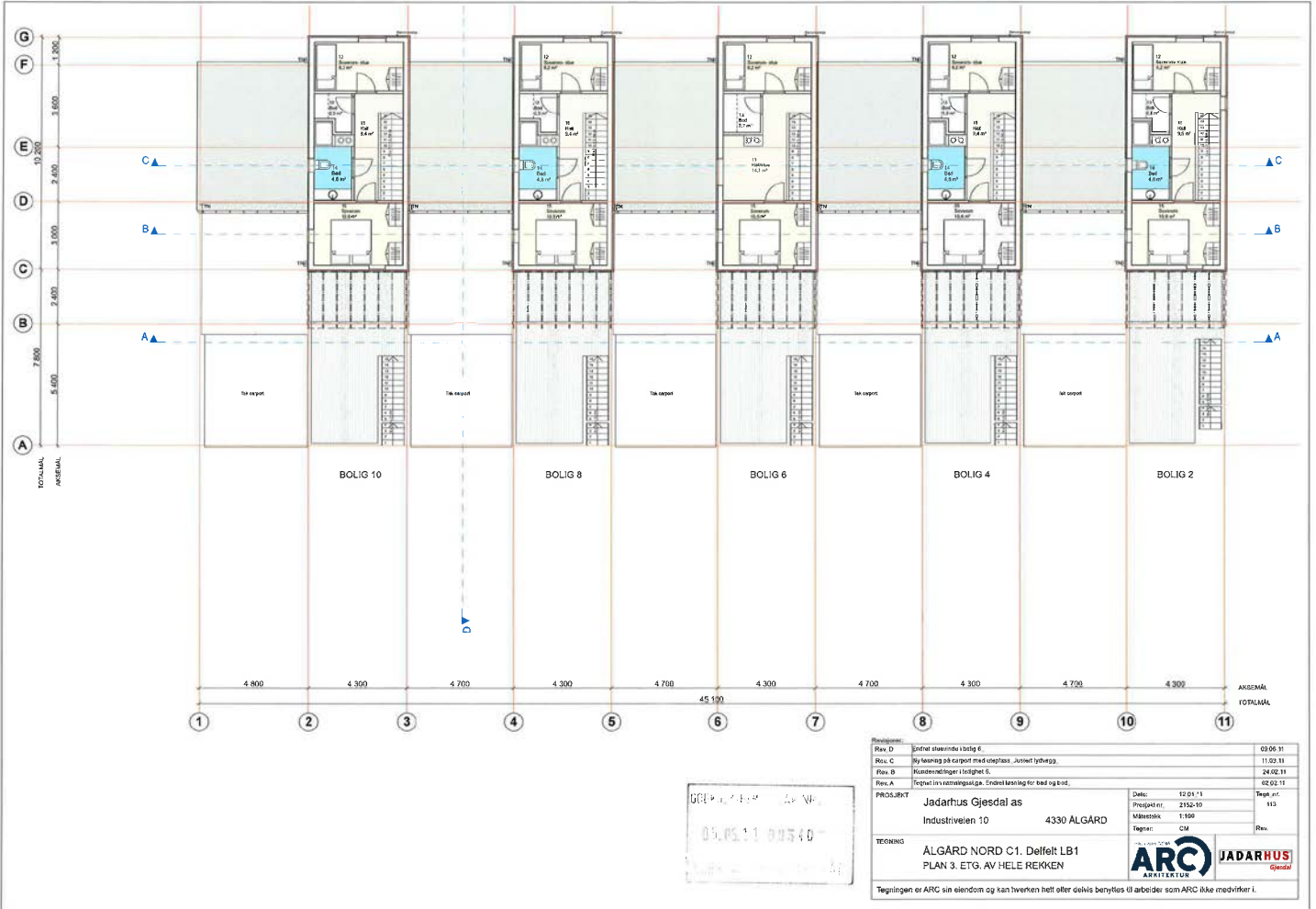


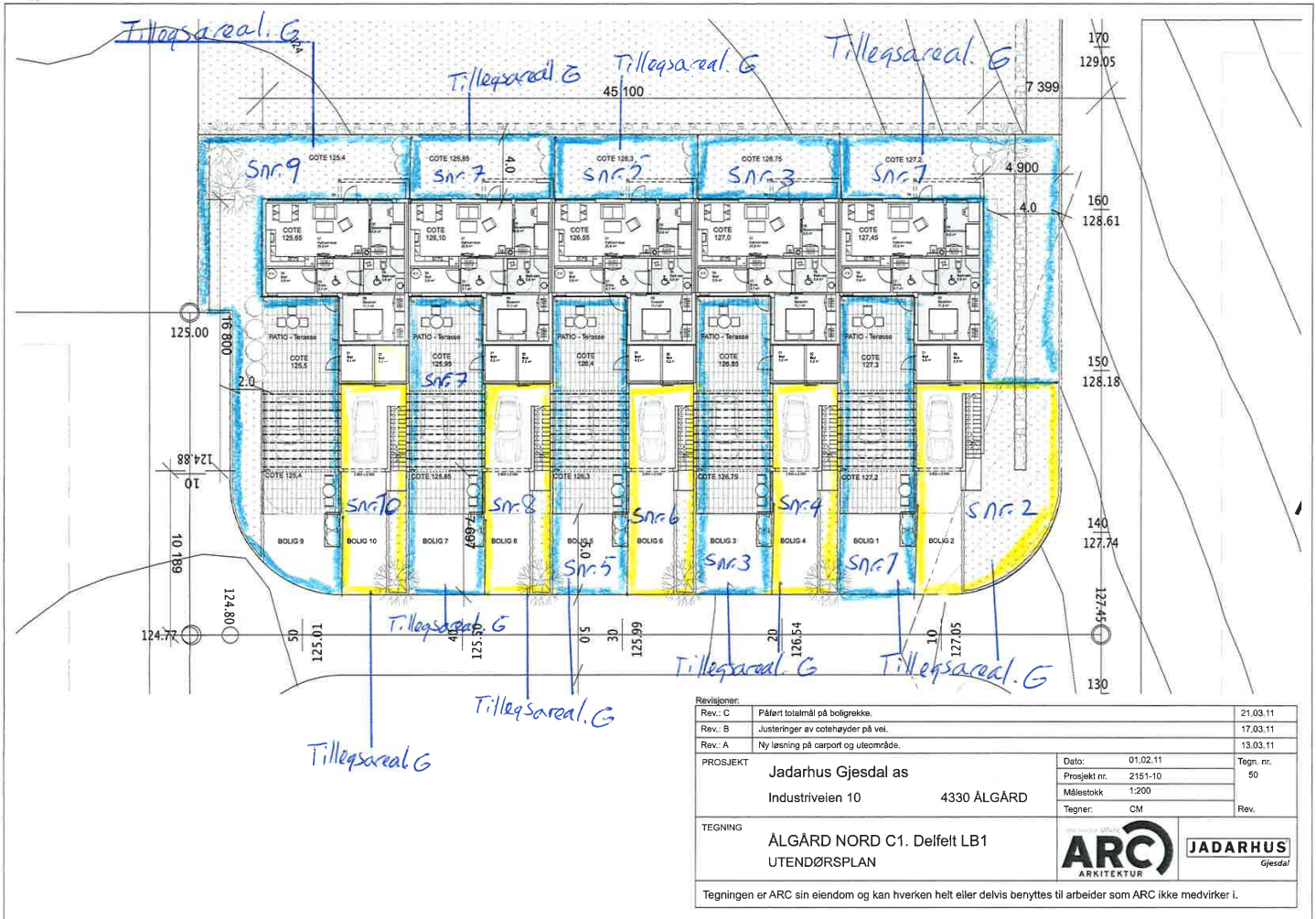


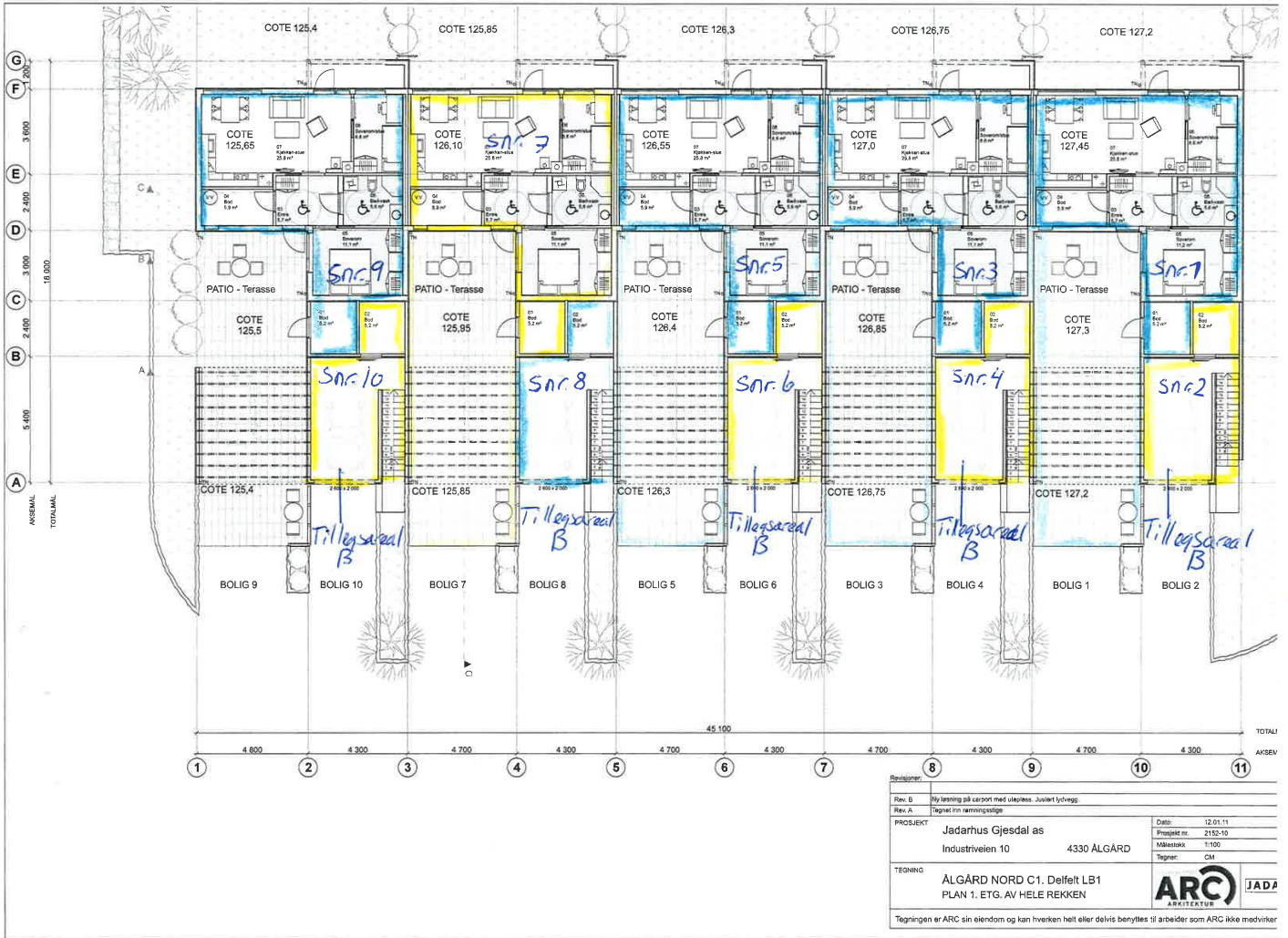
GDV: 414 100 NR  
 05.05.11 00570  
 5.2.11 10000 431

Rev. C	ny løsning på ca-søtt med angrers. Justert lydvegg	11.03.11
Rev. B	Kundeendringer i delplanet 4 og 6.	24.02.11
Rev. A	Taget inn i samdriftsplan. Endret løsning for søtt, bod og vaskerom. Justert stuevindu	02.02.11
PROSJEKT	Jadarhus Gjesdal as Industriveien 10 4330 ALGÅRD	Dato: 12.01.11 Prosjekt nr.: 2.152-10 Målestokk: 1:100 Tegner: CMA Rev:
TEGNING	ALGÅRD NORD C1. Delfelt LB1 PLAN 2. ETG. AV HELE REIKKEN	<b>ARC</b> JADARHUS ARKITEKTER

\*tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.

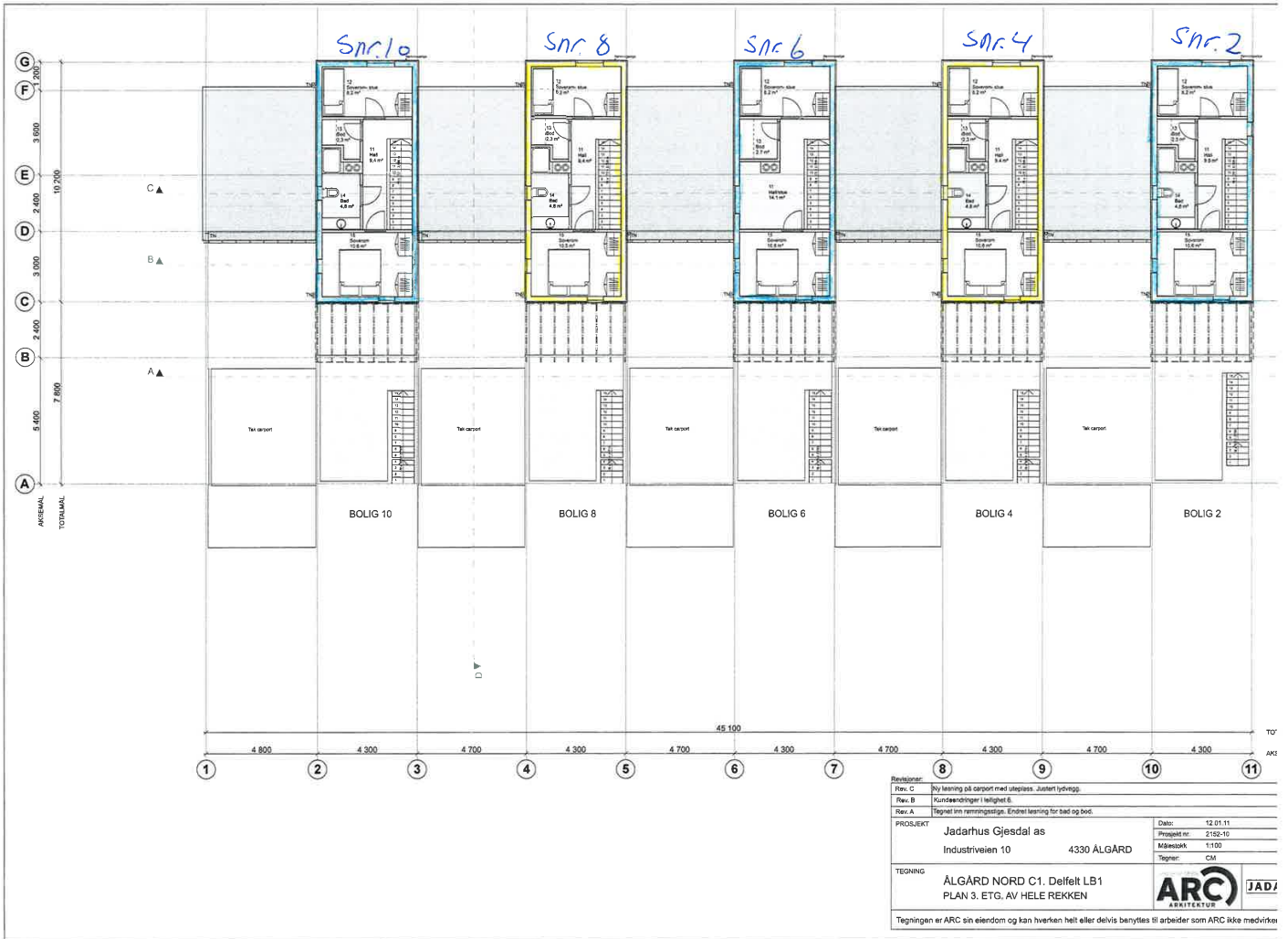








Revisjoner:	Rev. C	Ny løsning på carport med uteplass. Justert lydtegg
	Rev. B	Kundeendringer i leilighet 4 og 6
	Rev. A	Segret inn renningsløp. Endret løsning for bad, bøl og vaskerom. Justert sluserom
PROSJEKT	Jadarhus Gjesdal as	Dato: 12.01.11
	Industriveien 10	4330 ALGARD
		Prosjekt nr.: 2162-10
		Målestokk: 1:100
		Tegnet: CM
TEGNING	ALGARD NORD C1. Delfelt LB1 PLAN 2. ETG. AV HELE REKKEN	
	 	
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker		



Jadarhus AS  
Industriveien 10

4330 ÅLGÅRD

**Teknisk**

<b>Vår saksbehandler:</b>	<b>Deres ref.:</b>	<b>Deres dato:</b>	<b>Arkiv:</b>	<b>Vår ref.:</b>	<b>Vår dato:</b>
Alise Gjedrem Telefon: 5161 1132			GBNR-7/867, FA-	14/5759	24.03.2014

**Ferdigattest for lavblokk med 10 leiligheter på gnr. 7, bnr. 867, Fiolveien 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 og 38, Ålgård**

<b>EIENDOM/BYGGESTED</b>	Gnr. 7, bnr. 983, Fiolveien 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 og 38.		
<b>TILTAKSHAVER</b>	Jadarhus Gjesdal AS	<b>ADRESSE</b>	Industriveien 10, 4330 Ålgård
<b>ANSVARLIG SØKER</b>	Jadarhus Gjesdal AS	<b>ADRESSE</b>	Industriveien 10, 4330 Ålgård
<b>TILTAKETS ART</b>	<i>Lavblokk med 10 leiligheter og garasjer</i>		
<b>ARKIVSAKID</b>	11/1539		

**Vedtak:**

På bakgrunn av søknad mottatt den 29.01.14 samt mottatt gjennomføringsplan, sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, mottatt ved søknad om midlertidig brukstillatelse, og i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10, meddeles ferdigattest som omsøkt for gnr. 7, bnr. 867, Ålgård.

Ansvarlig søker har bekreftet overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelse av 15.05.11 og 18.07.11, samt krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. I tillegg bekreftes at nødvendig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

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

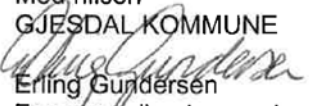
Evt. bruksendring krever særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Ved montering av ildsted på et senere tidspunkt skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør, og arbeidene meldes til Brannvesenet Sør-Rogaland.

*Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.*

Med hilsen

GJESDAL KOMMUNE

  
Erling Gundersen  
Fagsvarlig plan- og byggesak

  
Alise Gjedrem  
Byggesaksbehandler

Postadresse  
Rettedalen 1  
4330 Ålgård

Telefon  
51 61 11 00  
Telefaks  
51 61 89 56  
E-postadresse: postmottak@gjesdal.kommune.no

Teknisk

Foretaksregister: 964978573 MVA

## Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601273590  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr: 964978573  
 Navn: GJESDAL KOMMUNE  
 Adresse: RETTEDALEN 1, 4330 ÅLGÅRD

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 988399418  
 Navn: JADARHUS GJESDAL AS  
 Bruksenhet: Industriveien 10, 4330 ÅLGÅRD

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 1122  
 Gnr: 7  
 Bnr: 867

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1122	7	867	0	1	60 / 810	Boligseksjon	Nei	Ja
1122	7	867	0	2	102 / 810	Boligseksjon	Ja	Ja
1122	7	867	0	3	60 / 810	Boligseksjon	Nei	Ja
1122	7	867	0	4	102 / 810	Boligseksjon	Ja	Ja
1122	7	867	0	5	60 / 810	Boligseksjon	Nei	Ja
1122	7	867	0	6	102 / 810	Boligseksjon	Ja	Ja
1122	7	867	0	7	60 / 810	Boligseksjon	Nei	Ja
1122	7	867	0	8	102 / 810	Boligseksjon	Ja	Ja
1122	7	867	0	9	60 / 810	Boligseksjon	Nei	Ja
1122	7	867	0	10	102 / 810	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 492457 Tinglyst: 20.06.2012  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent iht. følgebrev/-  
 rekvirent luke oppgitt 6/6-12  
 96497873  
 org.nr/fødselsnr.



**Begjæring om**  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Rekvirentens navn <b>Jadarhus Gjesdal</b>	Plass for tinglysingsstempel
Adresse <b>Industriveien 10</b>	
Postnr.   Poststed <b>4330 4330 Ålgård</b>	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. <b>988,399,418</b>	
Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.   Snr.
1122	Gjesdal	7	867	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
110152	Tor Aalgaard	1/1

Jadarhus Gjesdal Afs  
 Samtaker i  
 reseksjonering av  
 nevnte  
 dokument  
 Uwe Aalgaard

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
	4)	5)	6)	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	60	g	13				25				37			49
2	B	102	bg	14				26				38			50
3	B	60	g	15				27				39			51
4	B	102	bg	16				28				40			52
5	B	60	g	17				29				41			53
6	B	102	bg	18				30				42			54
7	B	60	g	19				31				43			55
8	B	102	bg	20				32				44			56
9	B	60	g	21				33				45			57
10	B	102	bg	22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:				810				= nevner:				810			

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

Dato	Utstederens underskrift
25.04.12	<i>Uwe Aalgaard</i>

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input checked="" type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
<b>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)</b>	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Ålgård 25/04-12	1 henholdt til styret Vivek Skallheim	

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

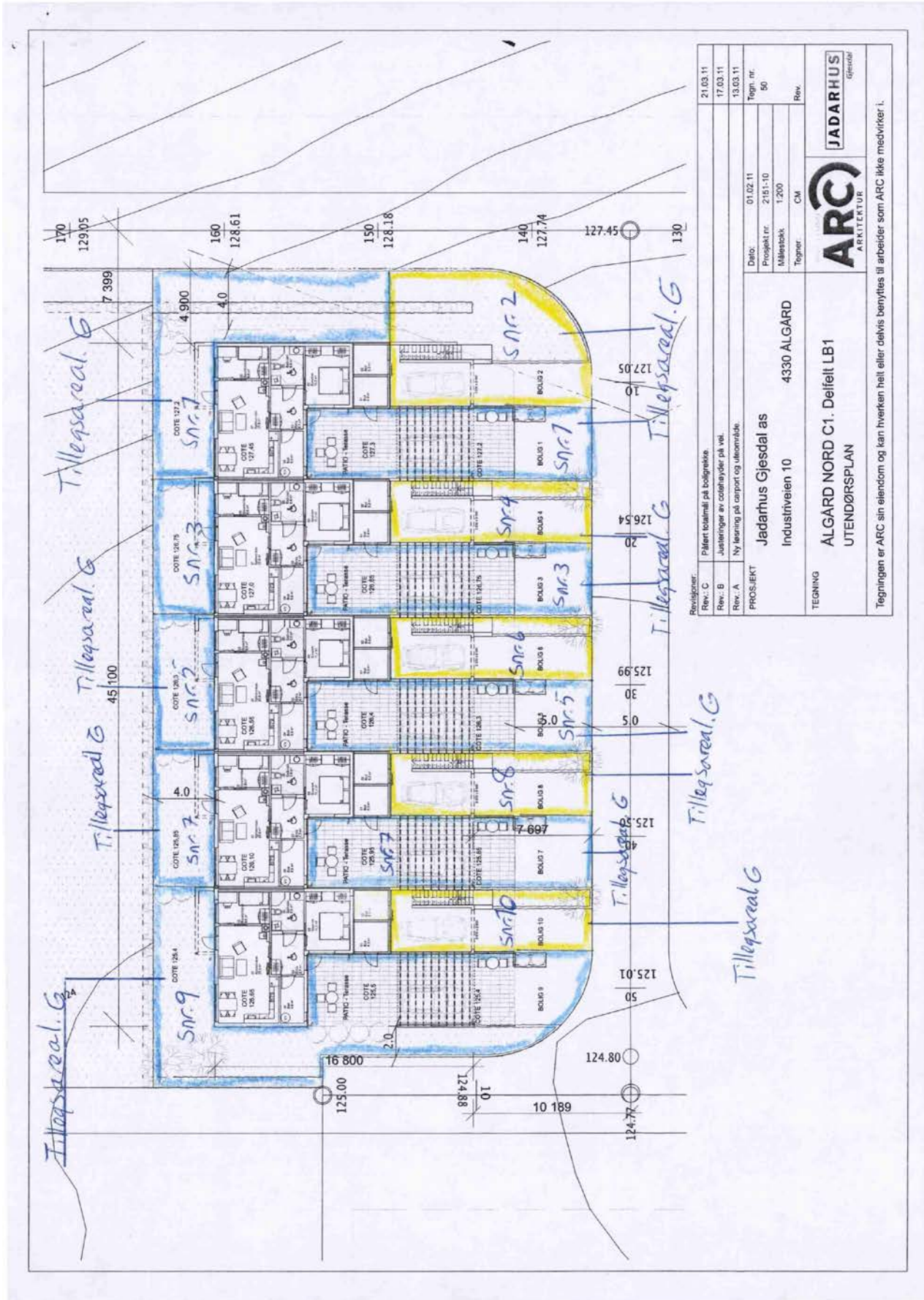
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
7	867			1122 Gjesdal
Dato		Stempel og underskrift		
06.06.12		 <b>GJESDAL KOMMUNE</b> Tjenestemråde Teknisk Renedalen 1, 4330 ALGARD Org.nr. 901 978 573 Gerd Kainn Espedal		

**Noter:**

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

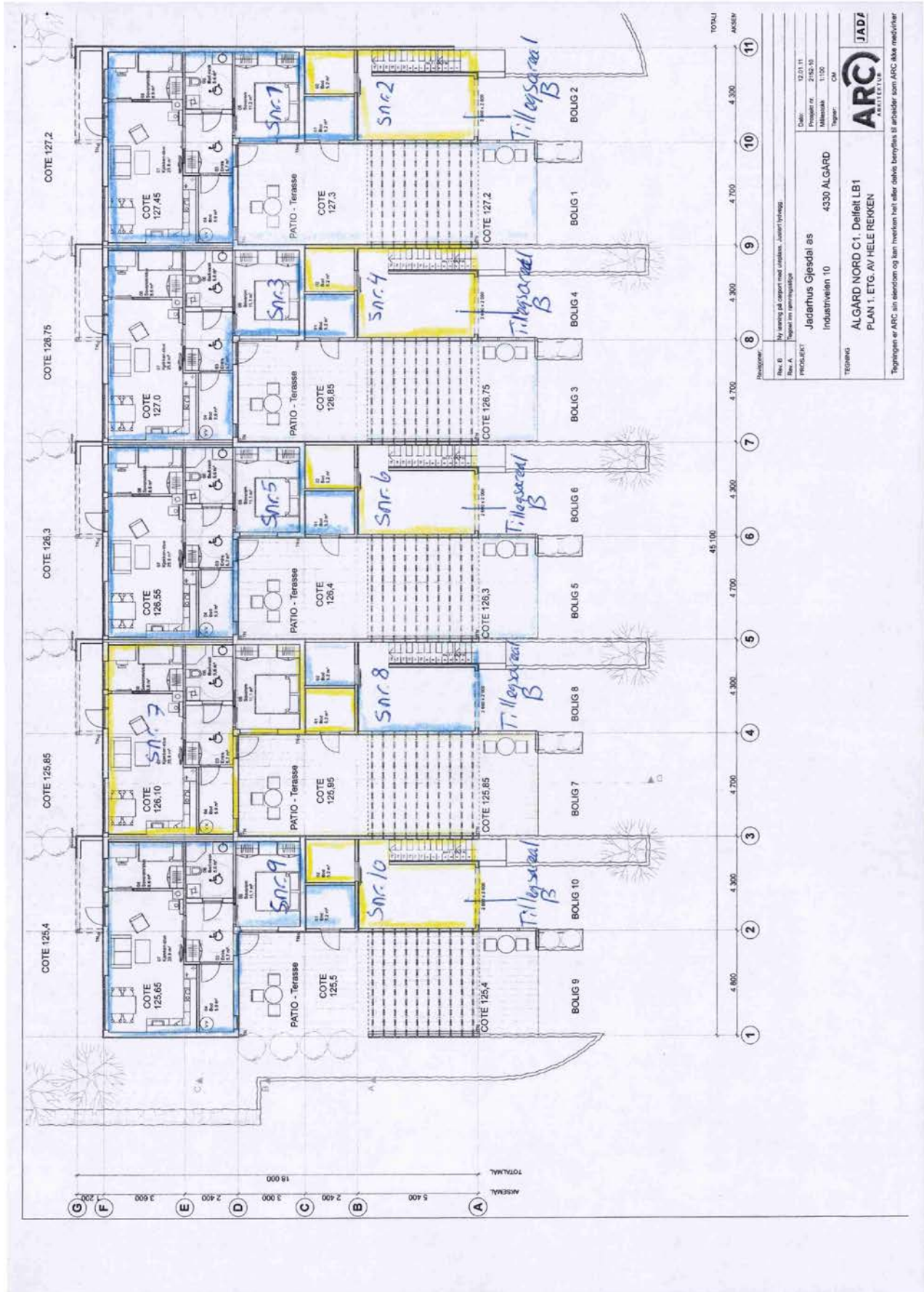
Plass for tinglyingsattest, påtegninger mv.

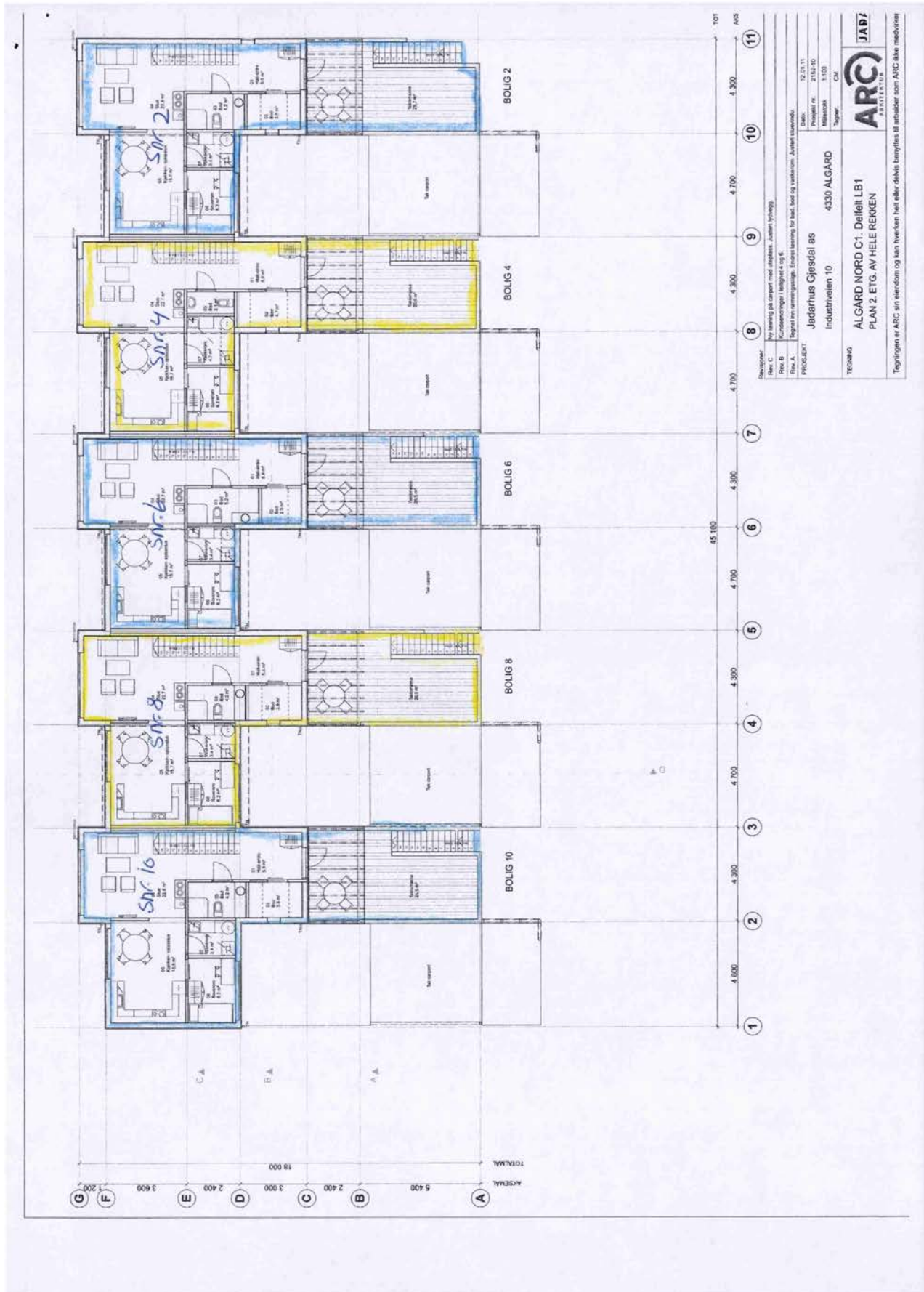
Dato	Utstederens underskrift
25/04-12	

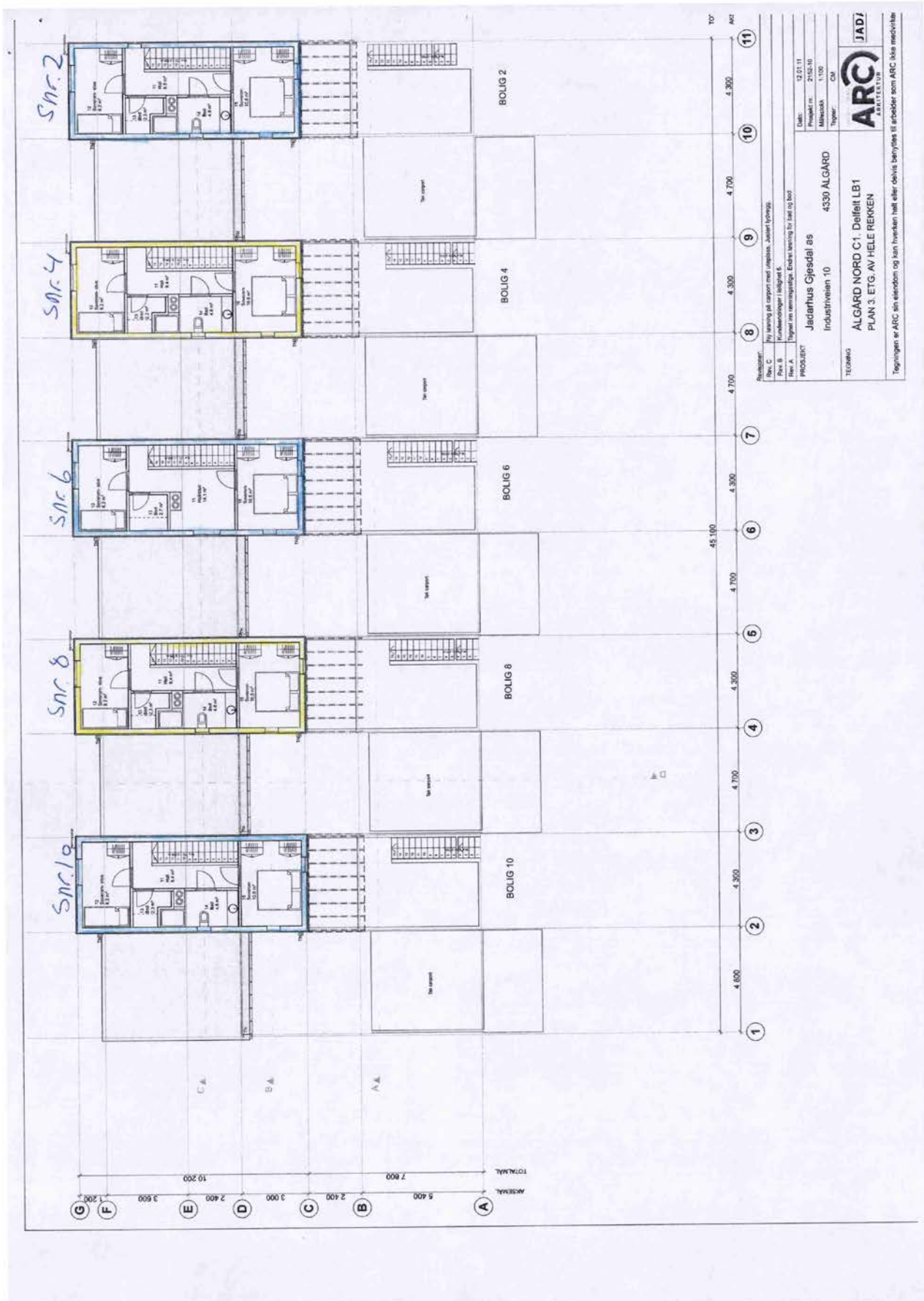


Revisjoner:	21.03.11
Rev. C	17.03.11
Rev. B	13.03.11
Rev. A	
PROSJEKT	
Jadarhus Gjesdal as	
Industriveien 10	4330 ALGÅRD
TEGNING	
ALGARD NORD C1. Delfelt LB1	
UTTENDØRSPLAN	
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hverken helt eller delvis benyttes til arbeider som ARC ikke medvirker i.	











Gjesdal kommune

## Grunnkart

Eiendom: 7/867/0/3  
Adresse: Fiolveien 32  
Dato: 10.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



## Teig 1 av 3 (hovedteig)

<b>Areal</b>	36,00 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6519209,242000001	<b>Øst</b>	318032,049	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6519205,471	318028,885	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,00	
2	6519209,062	318027,127	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,00	
3	6519213,013	318035,213	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,00	
4	6519209,422	318036,971	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,00	

# Teig 2 av 3



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet          |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Teig 2 av 3

<b>Areal</b>	86,20 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6519192,795	<b>Øst</b>	318037,6765	

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6519183,468	318039,653	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,65	
2	6519195,142	318033,915	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	13,01	
3	6519200,081	318031,522	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,49	
4	6519202,122	318035,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,65	
5	6519197,179	318038,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,50	
6	6519185,509	318043,831	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,99	

# Teig 3 av 3 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet   |
|                                | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet          |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

### Teig 3 av 3 (hovedteig)

Areal		391,10 m <sup>2</sup>	Arealmerknað				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6519187,139231285	Øst	318016,6246072837	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6519187,213	318017,809	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,38	
2	6519192,179	318015,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,54	
3	6519194,221	318019,528	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,65	
4	6519189,25	318021,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,53	
5	6519191,202	318025,864	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,36	
6	6519196,13	318023,436	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,49	
7	6519198,172	318027,614	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,65	
8	6519193,214	318030,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,52	
9	6519195,142	318033,915	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,33	
10	6519200,081	318031,522	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,49	
11	6519202,122	318035,7	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,65	
12	6519197,179	318038,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,50	
13	6519199,099	318042,034	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,36	
14	6519204,035	318039,615	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,50	
15	6519206,073	318043,787	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,64	
16	6519201,143	318046,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,49	
17	6519203,059	318050,105	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,35	
18	6519213,421	318045,156	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	11,48	
19	6519209,422	318036,971	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,11	
20	6519205,471	318028,885	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,00	
21	6519201,52	318020,799	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,00	
22	6519197,568	318012,712	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,00	
23	6519193,58	318004,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	9,08	
24	6519188,187	318007,178	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	6,00	
25	6519190,27	318011,441	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	4,74	
26	6519185,285	318013,88	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	5,55	

NB! GODKJENT REVISJON PKT. 2.3.2 og 2.6, 09.03.12

## **BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSSPLAN ÅLGÅRD NORD. DELOMRÅDE C1.**

### **§ 1 FELLESBESTEMMELSER**

- 1.1 Gjeldende overordnede planer.  
For planområdene gjelder reguleringsplan med bestemmelser for Ålgård Nord, planidentitet 20040010, godkjent av kommunestyret 13. Mars 2006.
- 1.2 Detaljreguleringsplanen.  
Disse bestemmelser gjelder for denne planen, plan nr. 20090003.  
Formålet er ved kartplaner, bestemmelser og formveileder å vise veinett for kjørende og gående, felles grønt- og lekeområder samt ulike byggeområder innenfor planens begrensning.
- 1.3 Offentlig planbehandling.  
Det skal sendes en samlet byggesøknad med utendørsplaner for hver enkelt delfelt for områder med betegnelsene K og LB.  
Det skal innsendes en samlet søknad og minst en gruppe på 3 boliger på hvert delfelt med betegnelsen E for å sikre en samordnet og harmonisk arkitektur i bebyggelsen.
- 1.4 Bebyggelse og utendørsplaner.  
I byggesøknad skal det framgå hvordan bygg og tomtområde er tilpasset landskapet.  
Det skal utarbeides utendørsplan med utgangshøyder, terrengprofiler på snitt og fasadetegninger som viser hvordan bygg tilpasses veg, egen tomt og tiliggende områder.  
Terrengtrapper, biloppstillingsplasser terrasseområder, høye levegger samt anlegg for renovasjon skal tegnes inn på utendørsplanen.  
Det skal dokumenteres at det er soleksponeering på minst 50% av utearealet ved vår- og høstjevndøgn kl. 15:00.  
Forstøtningmurer skal lages av naturstein og mot off. vei plasseres disse minimum 0,5m fra veikant.  
Kommunen krever at det for støttemurer dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet for stabilitet og bæreevne. Det skal foretas sikring mot radongass i grunnen.
- 1.5 Universell utforming.  
Formingsprinsippet "universell utforming" legges til grunn for planlegging og utbygging.  
Planlagte omgivelser som utendørsarealer, veier, byggverk skal hvor det er mulig formes med lik funksjonalitet og brukbarhet for alle mennesker.  
Boliger lages med trinnfri atkomst hvor det overordnede landskap og tilgrensende vei høyder gir rimelig mulighet for dette. Boliger med mulighet for trinnfri atkomst bør ha livsløps- eller besøksstandard.
- 1.6 Formveileder.  
Bebyggelse og uteareal skal ha en arkitektonisk utforming slik at estetiske hensyn ivaretas både i forhold til seg selv og den omkringliggende bebyggelse og arealer.  
Formveileder vedlegg A skal følges.
- 1.7 Tekniske planer.  
Tekniske planer skal godkjennes av Gjesdal Kommune før arbeidet blir igangsatt.

- 1.8 Støyskjerming.  
 Boligbebyggelsen skal skjermes mot støy slik det går fram av planen og støyvurdering fra Sinus for området Ålgård Nord, delfelt C, datert 31.05.2010.  
 Skjerming skal anlegges som en kombinasjon av jordvoller med vegetasjon og eventuelt skjermvegger.  
 Skjermingen utformes i samsvar med overordnede planbestemmelser for Ålgård Nord, støyutredningen eller på alternative måter i henhold til retningslinjene i T 1442.

- 1.9 Parkering, garasje og carport.  
 Krav til parkering:  
 - Boenheter med bruksareal under 50m<sup>2</sup>, 1,0 parkeringsplass pr. boenhet.  
 - Boenheter med bruksareal mellom 50m<sup>2</sup> og 80m<sup>2</sup>, 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.  
 - Boenheter med bruksareal over 80m<sup>2</sup>, 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet.  
 I tillegg skal det avsettes 0,2 parkeringsplasser pr. boenhet til felles gjesteparkering.

Det kan tillates oppført bygning inneholdende garasje, bod etc. med et bebygd areal BYA på inntil 40m<sup>2</sup> pr. eiendom.  
 Parkering i kjellernivå, nedgravd under terreng tillates til 0,5m fra tomtegrense.

## § 2 BYGGEOMRÅDER

### 2.1 Frittliggende småhusbebyggelse

- 2.1.1 Bebyggelsen.  
 Tomter for frittliggendes småhusbebyggelse kan bygges på delfeltene vist på planen med betegnelsen **E1, E2 og E3**.  
 Her defineres frittliggendes småhusbebyggelse som eneboliger i 2 etasjer pluss underetasje hvor terrenget tillater dette .  
 Boligene skal bygges innenfor anviste byggesoner mens garasjer, carporter og frittliggende boder kan bygges til grenser.
- 2.1.2 Utnyttelse.  
 Tomtene kan utnyttes med inntil 25 % bebygd areal BYA beregnet av netto tomteareal.  
 Garasje og bod kommer i tillegg.
- 2.1.3 Boligenes høyde.  
 Boligene kan ha en maksimal mønehøyde på 8,5m og gesimshøyde på 7,0m.  
 Det tillates 2 etasjer pluss underetasje hvor terrenget tillater dette.  
 Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig bearbeidet terrenghøyde omkring huset.
- 2.1.4 Garasje, carporter og biloppstillingsplasser.  
 Det tillates frittliggende garasje, bod etc. med et samlet bebygd areal (BYA) på inntil 50m<sup>2</sup> pr. eiendom. Garasjens mønehøyde kan tillates i 1 etasje inntil 4,5 meter, og gesimshøyde inntil 2,7 meter målt fra ferdig gulvnivå.  
 Garasje plassert vinkelrett på vegen skal ha minimum avstand fra vegkant på 5m.  
 Plassert i lengderetning parallelt med vegen skal den stå minimum 1,0 m fra vegkant dersom dette ikke medfører trafiksikkerhetsrisiko.

For eventuell bruksenhet i underetasjen skal det være plass til egen oppstillingsplass for minst 1 bil.

Plassering av garasje og carport skal vises på situasjonsplanen og utendørsplaner som følger søknad for boligen selv om bolig og garasje ikke skal bygges samtidig.

## **2.2 Områder for kjedehus og rekkehus.**

### **2.2.1 Bebyggelsen.**

Kjedehus defineres her som to eller flere selvstendige boligenheter som er bygget sammen med mellombygg, som regel garasjer/ carport, utebod eller liknende.

Rekkehus er bygning med 3 eller flere boliger med egen inngang bygget sammen i rekke med vertikale felles skillevegger mellom boligene.

Tomter for kjedehus og rekkehus er angitt i byggeområdene **K1- K14** på plankartet.

### **2.2.2 Utnyttelsen**

Tomtene kan utnyttes med inntil 45 % bebygd areal BYA beregnet av brutto tomteareal.

Bebyggelsen skal planlegges samordnet, og det skal innsendes en felles søknad om tillatelse for hvert delområde.

Søknaden skal inneholde tegninger på boligene, utendørsplaner som viser garasjer/ carporter, biloppstillingsplasser, boder og terrasseområder med eventuelle skjermvegger.

### **2.2.3 Boligens høyde**

Byggehøyde i områdene for konsentrert bebyggelse tillates med maks. mønehøyde 8,5m målt fra gjennomsnittlig bearbeidet terrenghøyde omkring huset.

## **2.3 Områder for lavblokk.**

### **2.3.1 Bebyggelsen.**

Lavblokkbebyggelse defineres her som et fellesbygg i 3 etasjer hvor boligenheter er bygget sammen med vertikale skillevegger og horisontale dekker.

### **2.3.2 Utnyttelsen**

Tomtene kan utnyttes med inntil 60 % bebygd areal BYA beregnet av brutto tomteareal.

Garasje/ carport og sportsboder skal inngå i denne utnyttelsen.

Det skal være avsatt minst 25m<sup>2</sup> uteplass pr. boligenhet.

### **2.3.3 Boligens høyde**

Byggehøyde i områdene for konsentrert bebyggelse tillates med maks. mønehøyde 11,0 m målt fra gjennomsnittlig bearbeidet terrenghøyde omkring huset.

## **2.4 Område for barnehage.**

2.4. Barnehagen skal bygges i 1 etasje med underetasje tilpasset det skrå terrenget på tomten.

2.4.2 Barnehagens samlede parkeringsbehov skal løses innenfor barnehagens tomt.

2.4.3 Barnehagen skal bygges med fasadematerialer av tre med innslag av platematerialer, teglstein, murverk og glass.  
Fasadeflater med synlige betongelementer tillates ikke.

## 2.5 Anlegg for lek

- 2.5.1 Lekeområder må opparbeides med lekeapparat, sandbasseng, vegetasjon mm. i henhold til godkjente planer og til rekkefølgekrav.  
Småbarnslekepasser etableres i områdene **L1-L4** som terrengetilpasset med nødvendig sikring av skrånninger og stup.  
Område **KLP1** skal opparbeides som ballplass med grønt gress. Ballbinge i dette området tillates ikke.  
Område **KLP2** skal opparbeides som kombinert leke- og oppholdsplass for både voksne og barn.  
Område **KLP3** skal opparbeides som kombinert lekeplass og akebakke med minst 40m lengde.

## 2.6 Anlegg for renovasjons- oppsamlingsplasser.

- 2.6.1 På angitte steder merket S i plankartet skal det lages samle plasser for kildesortert husholdningsavfall.
- 2.6.2 Avfallscontainere skal samles i nedgravde containere, dimensjonert for det antall boligenheter som sokner til samle plassen. Renovasjonssystemet skal godkjennes av Gjesdal kommune.

### § 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 3.1.1 I området skal det anlegges kjøreveier, gang- sykkelveier, fortau, og turveier med plassering og bredder som vist på planen.  
Veiene skal bygges med følgende bredder:  
Kjøreveier= 5m.  
Offentlige gang - sykkelveier =3,0m, fortau 2,25m, interne turveier =2,0 m.
- 3.1.2 Overgang mellom gangfelt i off. vei mot gang og sykkelveier, fortau og turveier skal formes for atkomst med rullestol.

### § 4 GRØNNSTRUKTUR.

- 4.1.1 Alle viste leke- og grøntområder innenfor planen er fellesområder for delfelt C1.
- 4.1.2 I grøntområder kan det legges vann-, avløps-, fjernvarme og gassledninger samt kabler.  
Det opparbeides stier/ gangveier kun i henhold til godkjente planer.  
Bekkeløp skal den anlegges som åpen bekk i felles grønnstruktur som vist på plankart.
- 4.1.3 I grøntstruktur innenfor planområdet hvor opprinnelig landskap er påvirket av byggearbeider skal det utlegges matjord og beplantes .  
Bepantnings- og opparbeidingsplan på alle lekeområder og grøntområder ved turveier vedlegges søknad om tillatelse til tiltak i henhold til rekkefølgetiltak.  
Planen skal godkjennes av kommunen.
- 4.1.4 Steingjerder og trær langs eksisterende jordsbruksvei sentralt gjennom området mellom K9 og K11 samt øst for E2 skal så langt som mulig bevares.  
Det tillates likevel nødvendig reparasjon av gjerder samt nødvendig tynning av stedegen trevekst.

- 4.1.5 Det tillates at fyllings- og skjæringsskråninger fra kommunale veger legges ut i friområdene. Skråningsutslaget skal godkjennes av kommunen i tekniske planer. Fyllings- og skjæringsskråninger fra tomter tillates ikke lagt inn i friområdene uten særskilt avtale med kommunen. Støttemurer over 1,0m skal tegnes inn på utendørsplaner ved søknad om tillatelse til tiltak.
- 4.1.6 Det tillates ingen tiltak innenfor områder for fornminner. Jmfør Lov om fornminner.

### § 5 HENSYNSSONER.

- 5.1.1 Frisiktsoner utenfor offentlige trafikkareal, er vist som hensynssone/ frisiktssone. I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over plan på tilgrensende veger. Frisiktsoner i vegkryss er påført planen.
- 5.1.2 Hensynssone for tiltak mot flom. Innenfor området vist som hensynssone skal eksisterende bekkeløp være dimensjonert for å motta vannmengder tilsvarende 200-årsflommen. Dersom deler av bekkeprofilen må økes for å kunne motta 200-årsflommen eller flyttes på grunn av etablering av nødvendige tiltak vist i plan, skal bekkeløpet utformes på en naturtilpasset måte. Eksisterende bekk tillates lagt i rør i samsvar med planen. Det skal etableres alternativ flomvei i samsvar med planen.

### § 6 KRAV TIL REKKEFØLGE

- 6.1.1 Etter hvert som boligfeltene bygges ut skal tilgrensende trafikkområder bygges ut fram til og langs med det enkelte boligområdet.
- 6.1.2 Før det blir gitt igangsetningstillatelse for boliger skal planene for fellesområdene være godkjent av kommunen; jfr. tabellen nedenfor. Tabellen nedenfor viser hvilke lekeplasser, friområder, turveier og felles parkeringsplasser som skal være ferdig opparbeidet før boligene blir tatt i bruk for det enkelte byggeområde.
- 6.1.3 Tiltak mot flom, lukking av bekker og alternative flomveier skal etableres i takt med utbygging av området. Flomveier må være ferdigstilt før boliger i områdene E1, E2, K3-K10 og LB1-LB4 blir tatt i bruk.

Gjelder opparbeidelse av lekeplasser angitt i plankartet.

	LB1, LB2, K1, K6	K2-K5	LB4, LB3, K7	K8, E1	K9- K10, E2	K11- K14, E3
KLP1			x			
KLP2	x					
KLP3					x	
L1				x		
L2				x		
L3		x				
L4						x

Gjelder opparbeidelse av felles parkeringsplasser angitt i plankartet.

P1					x	
P2				x		
P3						x
P4	x					

Gjelder opparbeidelse av turveier samt tilliggende felles grøntareal mot byggeområder angitt i plankartet.

T1				x		
T2			x			
T3				x		
T4		x				
T5					x	
T6						x
T7						x

Gjelder opparbeidelse av støyskjerm mot veg 1, ved tunnel.

S1						x
----	--	--	--	--	--	---

Dato : 01.06. 2010.  
 Revidert 11.01.2011  
 Godkjent revisjon pkt. 2.3.2 og 2.6; 09.03.2012



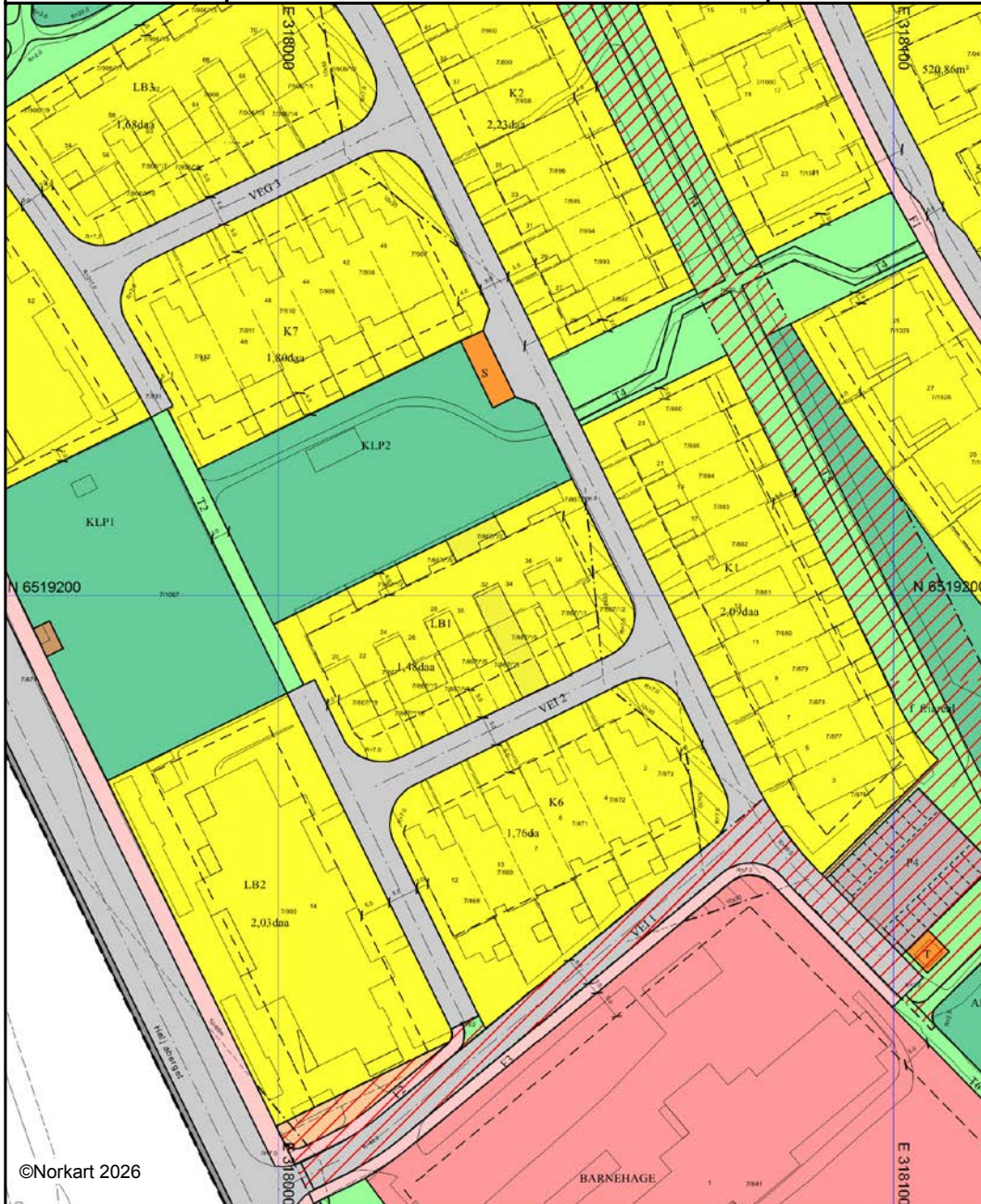
Gjesdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 7/867/0/3  
Adresse: Fiolveien 32  
Utskriftsdato: 10.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring











### VEG

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkart
-  Gangfeltavgrensing

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Barnehage
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang- og sykkelveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntarea
-  Leskur eller plattformtak
-  Parkeringsplasser
-  Trasé for overvann
-  Turveg
-  Friområde
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt


### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Abc Påskrift areal
-  Abc Påskrift bredde
-  Abc Påskrift radius
-  Abc Påskrift plantilbehør

### Bygninger

-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda


### Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Abc Gårds- og bruksnummer

### Adresser

-  Abc Adresspunkttekst

### Stedsnavn og andre tekster

-  Abc Navn på samferdsel



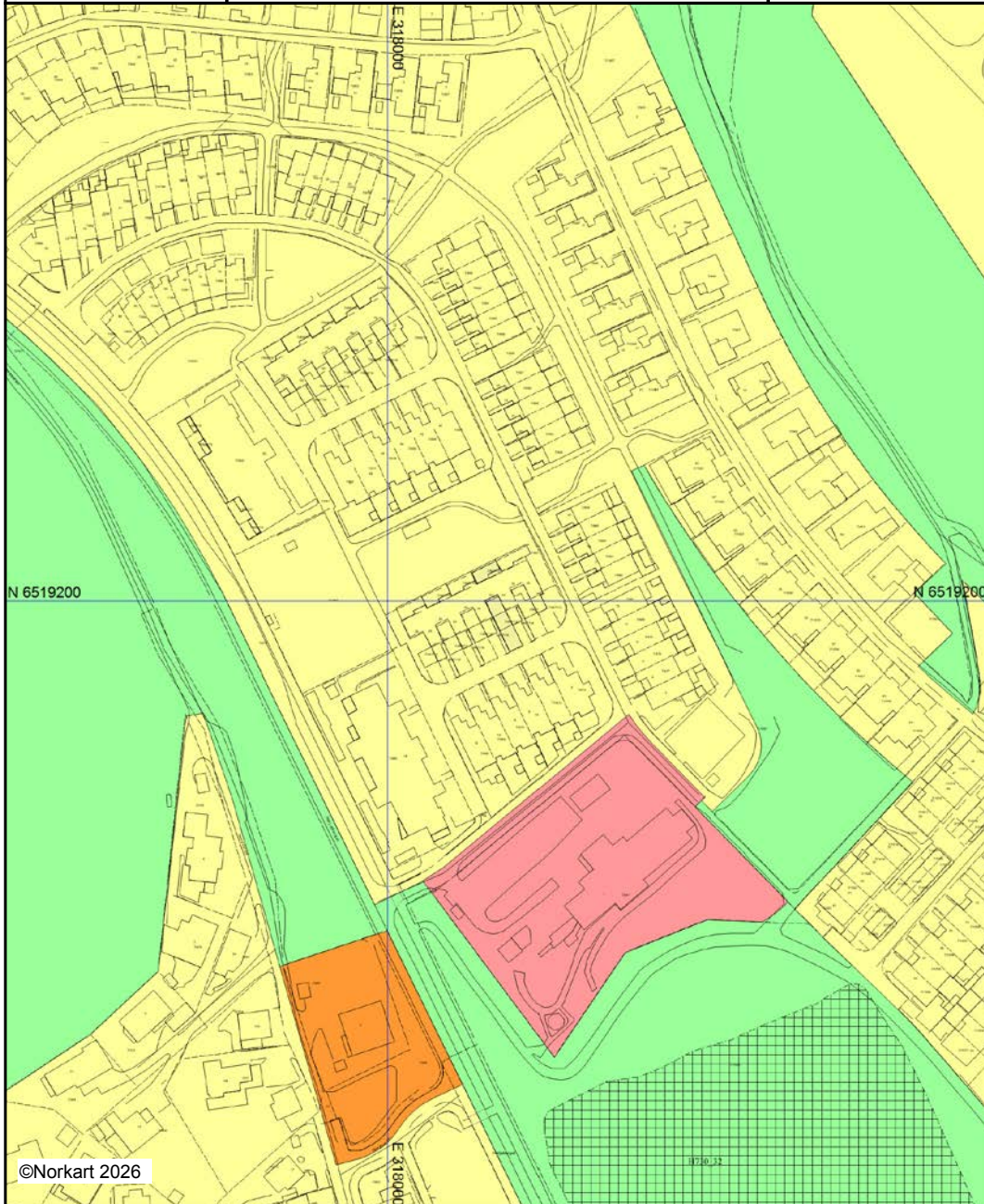
Gjesdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 7/867/0/3  
Adresse: Fiolveien 32  
Utskriftsdato: 10.04.2026  
Målestokk: 1:2000










UTM-32









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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Andre typer anlegg - eksisterende
-  Friområde - eksisterende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - eksisterende
-  Adkomstveg - eksisterende
-  Gang-/sykkelveg - eksisterende
-  Gangveg - eksisterende
-  Påskrift områdenavn


### *VEG*

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekart
-  Gangfeltavgrensing


### *Bygninger*

-  Takriss
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda

### *Bygningsmessige anlegg*

-  Vegg frittstående


### *Eiendomsinformasjon*

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

### *Adresser*

-  Adressepunkttekst

### *Stedsnavn og andre tekster*

-  Navn på samferdsel

**VEDTEKTER  
FOR  
Sameiet Fiolveien 20 – 38**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelse av sameiet.

**1. Navn**

**1-1 NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Sameiet Fiolveien 20 - 38.

**1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 10 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7 bnr. 867 i Gjesdal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel , samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en avgrenset og sammen hengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter carport, parkeringsplass og privat uteplass i henhold til tegninger.

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

**2. Rettslig råderett**

**2-1 Rettslig råderett**

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

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

**2-3 Rettslig rådighet over parkeringsplasser**

Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en sakelig grunn.

**2 Bruken av fellesarealer og den enkelte bruksenhet**

**3-1 Rett til bruk**

( 1 ) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

( 2 ) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

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

### **3-2 Ordensregler**

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## **4. Vedlikehold**

### **4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kårmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

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

## **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

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

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

### **5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold**

### **6-1 Mislighold**

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet 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 sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

### **7-3 Styrets vedtak**

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

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **8. Sameiermøtet**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### **8-2 Tidspunkt for sameiermøtet**

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere 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 sameiermøte**

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

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall

kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

#### **8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

#### **8-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

#### **8-7 Vedtak på sameiermøtet**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,  
 h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

### **9-2 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

# Vedtekter

Vedtekter for Solbakkane Vel

Org.nr. 913 813 278, stiftet 12. mai 2014.

Sist endret 15.03.2022

## § 1. Navn

Velforeningens navn er Solbakkane Vel.

## § 2. Formål og virkemidler

- I.
  - i. Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av egen eiendom og felles arealer. Dette omfatter bl.a. lekeplasser, beplantning, oppholdsplasser og friarealer. Velforeningen skal søke å utvikle området til et trygt og godt boligmiljø.
  - ii. Velforeningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme velforeningens formål, så som trafikksikring, spørsmål vedrørende offentlige veier og gater i området, offentlige friarealer, lekeplasser og parkeringsplasser med videre i nabolaget. Velforeningen kan også påta seg å koordinere vedlikeholdsarbeider som felles beising og lignende på bygningene under forutsetning av at det enkelte medlem er enig i det.
  - iii. Velforeningen skal ivareta boligområdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.
  - iv. Velforeningen skal ivareta natur- og miljøvern hensyn i velforeningens virkeområde og i den daglige drift.
  - v. Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.
  - vi. Velforeningen er partipolitisk uavhengig.

## § 3. Velforeningens geografiske område

- I.
  - i. Velforeningen eier gnr 7 bnr 1066 og gnr 7 bnr 1067 i Gjesdal kommune, totalt 19.140 m<sup>2</sup>.
  - ii. Velforeningen skal ha sine aktiviteter innenfor boligområdet Ålgård Nord felt C1, plan-id 20090003 i reguleringsplanen for Gjesdal kommune.

## § 4. Juridisk ansvarlighet

- I.
  - i. Velforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.
  - ii. Velforeningen forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

## § 5. Medlemskap

- I.
  - i. Eier av bolig i boligfeltet Ålgård Nord felt C1 er pliktig medlem i velforeningen. Plikten til medlemskap er tinglyst som en heftelse på boligeiendommen, og følgerig akseptert av eieren ved overtakelsen.
- I.
  - ii. For de situasjoner der medlemskap ikke inntreer automatisk, men hvor det kreves en aktiv handling for å bli medlem, kan styret kreve at innmelding foretas uten unødig opphold.
  - iii. Ved eiendomsoverdragelse skal styret/forretningsfører ha melding om kjøpers navn, adresse, email og mobilnr. Den nye eierens plikt til å betale kontingent inntreer fra og med dato for overtagelse av eiendommen. Eierskiftegebyr belastes avhender/selger (gebyr pr

15.03.2022 er 1250,-). Megler er pliktig til å sende inn eierskifteskjema til styret/ forretningsfører samt sende restanse forespørsel. Boligeiere i boligselskap som betaler inn medlemskontingenten i samsvar med § 6.2 er fritatt fra plikten til å levere melding om eierskifte og skal ikke betale eierskifteavgift.»

I.

- iv. Alle medlemmer har forslags- og stemmerett i ordinære medlemsmøter og er valgbar til tillitsverv i velforeningen.
- v. Medlemskapet gir rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med årstiden og forholdene.

## § 6. Kontingent

I.

- i. Årsmøtet fastsetter årlig medlemskontingent og antall betalingsterminer med frister for innbetaling. Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter velforeningen har ved regulær drift av egne eiendommer og i samsvar med godkjent budsjett. Kontingenten skal være lik for alle boligeiendommer uavhengig av størrelse.
- ii. Eierseksjonssameier kan inngå avtale med styret om samlet innbetaling av kontingent til velforeningen på vegne av alle eierseksjonene.
- iii. I tilfeller der medlem ikke har betalt sin kontingent innen forfall og etter 1 påfølgende purring med varsel om inndrivning, kan styret iverksette inndrivning ved godkjent inkassovirksomhet.
- iv. Medlem som har unnlatt å betale medlemskontingent i mer enn ett år har ikke stemmerett eller andre rettigheter i velforeningen.

## § 7 Bruk av velforeningens eiendom

I.

- i. Av hensyn til ansvars- og forsikringsforholdene skal velforeningen eie og vedlikeholde alle faste og flyttbare installasjoner eller apparater som utplasseres på eiendommen beskrevet i punkt 3.1.
- ii. Bruken av velforeningens eiendom og installasjoner må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for nabolaget.

- iii. Bruk av velforeningens eiendom og installasjoner i samsvar med punkt 5.5 skal være kostnadsfri.
- iv. Grupper, organisasjoner og ikke-medlemmer skal søke styret om tillatelse til arrangement på velforeningens eiendom. Styret skal inngå en skriftlig avtale som definerer tid, utstrekning og ansvar for arrangementet, og som sikrer at velforeningen holdes skadesløs. Dersom et omsøkt arrangement på velforeningens eiendom har et kommersielt formål eller krever inngangspenger av deltakerne, skal avtalen uavhengig av punkt 7.3 også fastsetter en hensiktsmessig leieavgift.

## § 8. Ordinært årsmøte

8.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mars måned.

### I.

- ii. Tid og sted for årsmøtet bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 6 ukers varsel, sammen med invitasjon til å sende saker til årsmøtet. Forslag til saker må være mottatt av styret senest 3 uker før årsmøtet.
- iii. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet med tilhørende saksgrunnlag, og være tilgjengelig for medlemmene senest 1 uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.
- iv. Alle velforeningens medlemmer har adgang til og talerett i årsmøtet. Hver boligeiendom har en stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede som møter.
- v. Årsmøtet skal behandle disse sakene:
  - Konstituering av årsmøtet
    - Valg av møteleder til å lede årsmøtet. Møteleder behøver ikke være medlem i velforeningen
    - Valg av en referent
    - Valg av en møtedeltaker til å signere protokollen sammen med møteleder
    - Registrering av stemmeberettigede
  - Årsmelding fra styret
  - Regnskap i revidert stand
  - Innkomne forslag til saker
  - Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsettelse av kontingent
  - Valg av:
    - leder (særskilt valg)
    - to styremedlemmer
    - to varamedlemmer
    - revisor
    - valgkomité med minst to medlemmer

Leder, styremedlemmene og varamedlemmene velges for to år av gangen, men slik at to eller tre er på valg hvert år. Revisor og valgkomité velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

- I.
- vi. **Stemmegivning på årsmøtet:**
    - Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.
    - Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og disse stemmene skal anses som ikke avgitt.
    - Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under velforeningens normale formål.
  - vii. Revisor og valgkomitéen rapporterer direkte til årsmøtet
- I.
- viii. Protokoll med årsmøtets beslutninger og dissenser som forlanges protokollført gjøres tilgjengelig for samtlige medlemmer umiddelbart etter signering.

## § 9. Ekstraordinært årsmøte

- I.
- i. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes dersom styret finner det påkrevd, eller dersom minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det.
  - ii. Innkallingsfristen skal være minst 14 dager, og avvikling for øvrig skal følge de samme møtetekniske prosedyrene som ved ordinært årsmøte etter §8.
  - iii. Et ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

# § 10. Medlemsmøter

10.1 Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

Det bør avholdes minst ett medlemsmøte mellom hvert ordinære årsmøte.

# § 11. Velforeningens ledelse (styret)

I.

- i. Velforeningen ledes av et styre som skal være valgt av årsmøtet og som er velforeningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av velforeningen.
- ii. Styret skal:
  - iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
  - stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser
  - stå for den alminnelige forvaltningen av velforeningen, herunder forvaltning av velforeningens eiendeler og eiendom, og kontroll med velforeningens økonomi
  - utarbeide styrets forslag til årlig budsjett og medlemskontingent
  - fatte vedtak i tilfeller der medlem unnlater å betale kontingenten
  - etter behov oppnevne komitéer eller personer til å løse spesielle oppgaver, og utarbeide instruks for disse
  - etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål i samsvar med gjeldende vedtekter
  - sørge for at velforeningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier velforeningen innehar og den virksomhet som bedrives
  - representere velforeningen utad
- iii. Styret bestemmer selv rolle- og arbeidsfordeling mellom styrets medlemmer og varamedlemmer.
- iv. Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av

vedtak fattet av årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og økonomiansvarlig før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for velforeningen, herunder salg av fast eiendom.

I.

v. Styrets møter:

- Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det, men minst 4 ganger årlig. Varamedlemmene har møte- og talerett på styremøter.
- Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokollføres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokollføres.
- Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

vi. Styrets beslutninger:

- Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant styreleder eller nestleder, er til stede. Styreleder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter.
- Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettiget. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.
- Et styremedlem er inhabilt og kan ikke stemme i styresaker hvor dette medlemmet eller nærstående har personlige eller økonomiske særinteresser.
- Ved forfall eller inhabilitet har varamedlem stemmerett som ordinært styremedlem.

vii. Dersom styret skal motta godtgjørelse for utførelsen av vervet, skal godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet med virkning for kommende styreperiode. Styret fordeler selv styregodtgjørelsen blant styrets medlemmer og varamedlemmer.

## § 12 Regnskap og revisjon

I.

- i. Regnskapsåret er fra og med 1. januar til og med 31. desember.
- ii. Styret skal påse at regnskapet blir ført forløpende og i samsvar med god regnskapsskikk.
- iii. Styret skal sørge for at årsregnskapet blir revidert i rimelig tid før det skal behandles i årsmøtet.

## § 13. Vedtektsendringer

- I.
  - i. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.
  - ii. Vedtektsendringer skal ikke ha tilbakevirkende kraft.

## § 14. Oppløsning, sammenslutning og deling.

- I.
  - i. Velforeningen kan ikke oppløses.
  - ii. Sammenslutning med andre velforeninger eller deling av velforeningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning eller deling og nødvendige vedtektsendringer i denne

forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§13). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra velforeningens kreditorer.

# §15 Forholdet til annen lovgiving

- I.
  - i. Velforeningens formål og aktiviteter reguleres av de til enhver tid gjeldende vedtektene.
  - ii. Siden velforeningen eier og forvalter eiendom på vegne av medlemmene, skal Lov om sameige av 18. juni 1965 komme til anvendelse så langt det er relevant og i den utstrekning disse vedtektene ikke inneholder dekkende bestemmelser.
  - iii. Lekeapparater og andre installasjoner i velforeningens ansvarsområder omfattes av Produktkontrolloven, og følgelig kommer også Interkontrollforskriften til anvendelse for velforeningens totale virksomhet.
  - iv. Ved oppståtte hendelser eller problemstillinger som faller utenfor velforeningens formål, eller ikke reguleres av disse vedtektene og nevnte lover og forskrift, vil de lover, forskrifter eller offentlige bestemmelser som måtte angå den aktuelle situasjonen komme til anvendelse.

## Årsmøte 2025

Onsdag, Mars 12, 2025 21:12 CET



Berit Mala [berit.mala@lyse.net](mailto:berit.mala@lyse.net)

Til

Jorunn Ølberg

### **INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025- Sameiet Fiolveien 20- 38**

**Organisasjonsnummer : 999 189 202**

**Tidspunkt: torsdag 24 april kl 19.30**

**Sted: Berit Mala , Fiolveien 30**

Saker som dere ønsker å ta opp på årsmøtet, må sendes senest 10 april til styret

.

Fullstendig saksliste med evt. saksdokumenter vil bli sendt dere pr mail senest en uke før årsmøte .

Sameiets øverste myndighet er årsmøte. Alle seksjonseiere har rett til å møte rett til å foreslå ting, rett til å snakke og har stemmerett på årsmøte.

Velkommen!

Ålgård 12.03.25

Styret

## Regnskap 2024

Kontonavn	2024	2023	Kommentar
<b>Salgs- og driftinntekt</b>			
Inntekt, felleskostnader	128336	97060	
<b>Sum Salgs- og driftsinntekt</b>	<b>128336</b>	<b>97060</b>	
<b>Driftskostn. og av- og nedskrivninger</b>			
Tjenester		7920	A-Tax
Rekvisita	430	28906,25	Takstige, Gjesdal Blikk
Reparasjon og vedlikehold, bygninger	100380,9	32939	Maling mm, rep (Reco), <b>egenandel, lift</b>
Lyse AS Internett/TV	12468	12468	
<b>Sum Driftskostn. og av- og nedskrivninger</b>	<b>113278,9</b>	<b>82233,25</b>	
<b>Annen driftskostnad</b>			
Kontingent	17000	17000	Solbakkane Velforening (10 boenheter x 1 700 kr)
Forsikringspremie	63280	56838	
Styremøter / sosiale aktiviteter			
Bank- og kortgebyr	36,25		
Salær og purregebyr		35	
<b>Sum Annen driftskostnad</b>	<b>80316,25</b>	<b>73873</b>	
<b>Driftsresultat</b>	<b>-65259,15</b>	<b>-59046,25</b>	
Renteinntekt DNB			
Kundeutbytte Gjensidige	4966	3614	
<b>Årsresultat</b>	<b>-60293,15</b>	<b>-55432,25</b>	

## Balanse 2024

Inngående balanse	109775,54	165207,79
Inntekter	133302	100674
Utgifter	-193595,15	-156106,25
Innskudd bank 31.12.2024	49482,39	109775,54

### Kommentar:

Ubetalt leie for 2024 kr er betalt i 2025

12 mnd a 936 = 11232 x 5 = 56 160

12 mnd a 700 = 8400 x 5 = 42 000

totalt 98 160

# Nabolagsprofil

Fiolveien 32 - Nabolaget Solås/Rishagen - vurdert av 76 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Ole Niensens vei Linje E90	10 min 0.9 km
Skeiane stasjon Linje L5	16 min 13.5 km
Stavanger Sola	28 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 28.1 km

## Skoler

Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	19 min 1.6 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	17 min 1.4 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	16 min 13.9 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	17 min 13.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Extra Ålgård	9 min
Circle K Ålgård	9 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

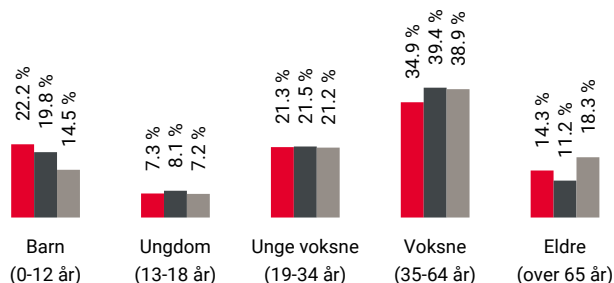
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solås/Rishagen	2 803	1 119
Ålgård/Figgjo	11 846	4 667
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rishagen Fus barnehage (0-5 år) 112 barn	3 min 0.2 km
Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 61 barn	11 min 1 km
Flassabekken barnehage (1-5 år) 111 barn	15 min 1.2 km

## Dagligvare

Coop Extra Ålgård Post i butikk, søndagsåpent	10 min 0.9 km
Kiwi Ålgård PostNord	12 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

## Sport

⚽ Ålgård skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.8 km	
⚽ Solås skule	14 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	1.1 km	
🚴 EVO Ålgård	8 min	🚶
🚴 Jazzercise Ålgård	14 min	🚶

## Boligmasse



- 35% enebolig
- 40% rekkehus
- 18% blokk
- 7% annet

«Rolig miljø, friområder, mange aktiviteter for barn innen idrett, korps, speider etc»

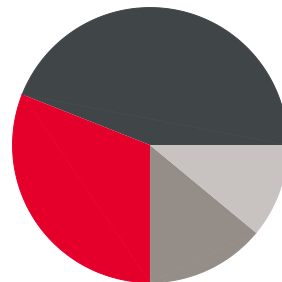
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📦 AMFI Ålgård	11 min	🚶
📦 Vitusapotek Ålgård	11 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 44% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 11% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



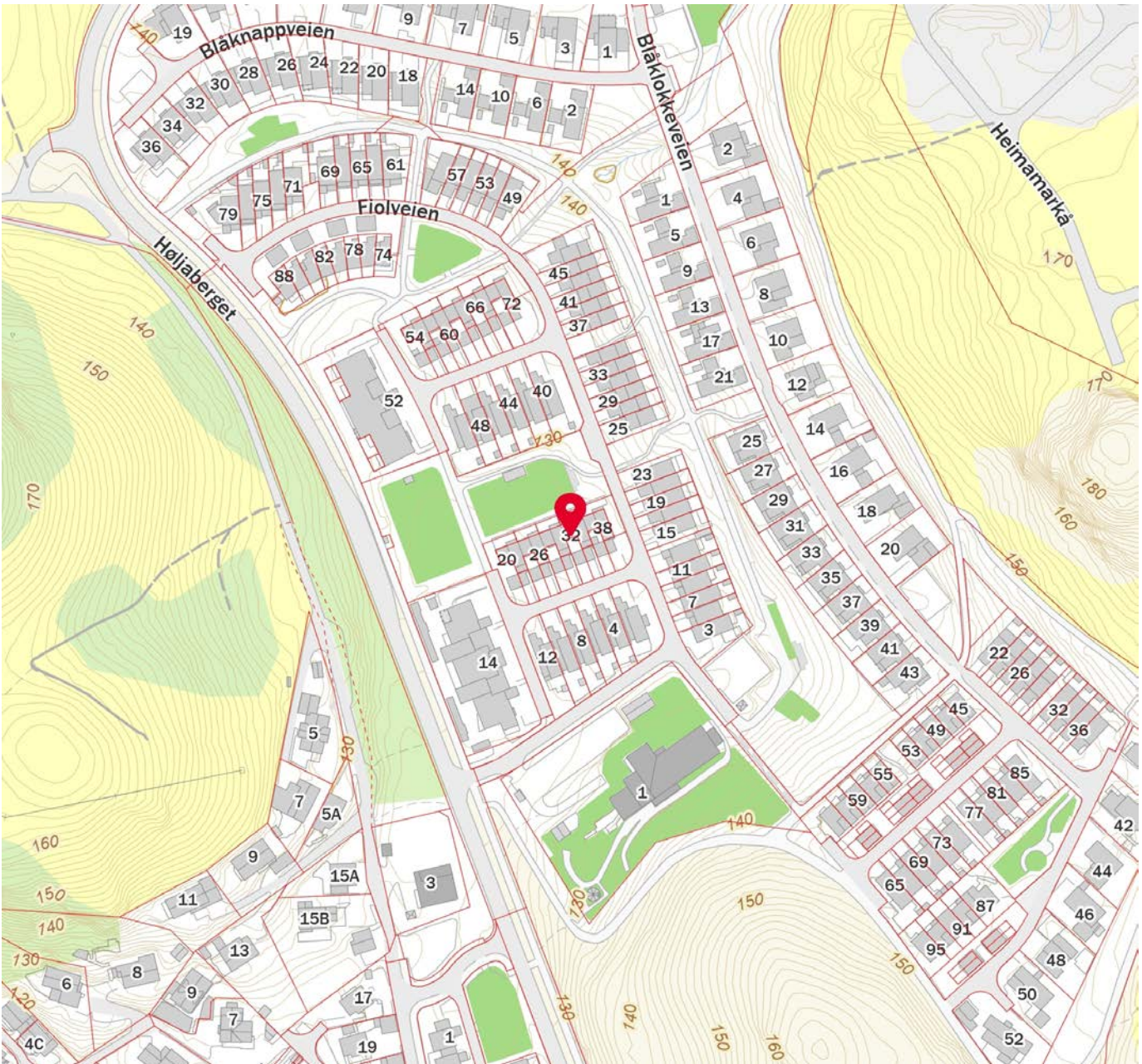
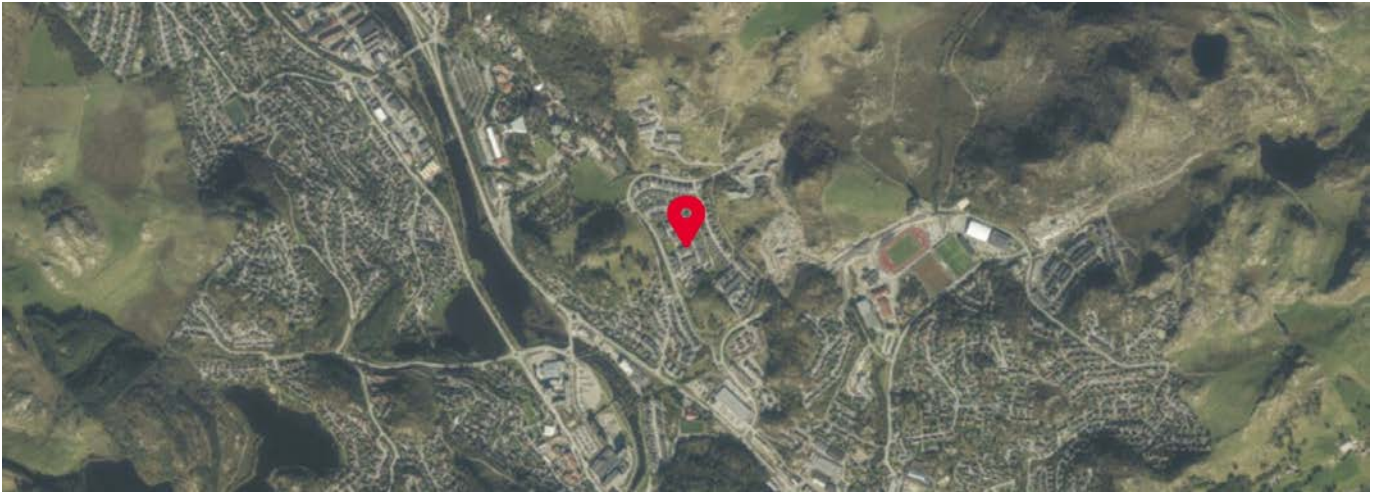
0%

43%

- Solås/Rishagen
- Ålgård/Figgjo
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Noen blir nasjonale.  
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:  
Lokalbanken på Jæren.



**jæren**  
sparebank



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fiolveien 32  
4331 ÅLGÅRDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Trond KristoffersenTelefon: 450 07 761  
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre