

aktiv.



Solaveien 3, 4307 SANDNES

**Sentrum - Lys og trivelig leilighet
med god planløsning - Heis -
Parkering i garasje - Trygg, rolig og
sosial plass å bo**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 690 000,-
Omkostn.:	Kr 68 600,-
Total ink omk.:	Kr 2 758 600,-
Felleskostn.:	Kr 2 377,-
Selger:	Irene Brand
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1995
BRA-i/BRA Total	61/61 kvm
Tomtstr.:	3667.2 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 111, bnr. 804
Snr.	8
Oppdragsnr.:	1412250010

Sentrum - Lys og trivelig leilighet med god planløsning - Heis - Parkering i garasje.

Meget attraktiv beliggenhet i øvre del av Sandnes sentrum, like ved Øglændsparken. Matbutikk like om hjørnet og alle sentrums fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet. I Huset vårt er det godt tilrettelagt for sosiale sammenkomster med flotte uteområder/terrasser på fellesområde. På dagsenteret kan det kjøpes middag (man-fre). Her arrangeres det også ulike aktiviteter som beboere kan ta del i.

Vi har gleden av å presentere en meget kjekk selveierleilighet med mange kjekke kvaliteter.

Leiligheten har store fine rom med en gjennomtenkt planløsning og en sjarmerende liten balkong som ligger sør vendt med gode solforhold. Denne leiligheten passer ypperlig for en person eller for et par.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	88
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 61 m² Entre/gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m² Balkong med utgang fra stuen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3667.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet felles tomt

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet i øvre del av Sandnes sentrum, like ved Øglændsparken. Matbutikk like om hjørnet og alle sentrums fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet.

I Huset vårt er det godt tilrettelagt for sosiale sammenkomster med flotte uteområder/terrasser på fellesområde.

På dagsenteret i 2 etg. kan det kjøpes middag (man-fre). Her arrangeres det også ulike aktiviteter som beboere kan ta del i.

Rett og slett en fantastisk plass å bo - rolig, trygt og sosialt!

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Leiligheter, næring og offentlig bebyggelse

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

Kun få minutters gange til buss og tog fra Ruten

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i sentrum av Sandnes.

Leilighet i 3.etasje boligblokk

Yttervegger oppført i tre/mur/betong.

Betongdekke mellom etasjer.

Flatt tak tekket med papp, pulttak tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

3 etg.

Entre/gang, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og innvendig bod.

1 stk bod på fellesareal 3 etg.

1 stk bod i kjeller.

Standard

Kunne du tenkt deg en selveierleilighet midt i Sandnes sentrum?

Vi har gleden av å presentere en selveierleilighet med mange kjekke kvaliteter.

Med sin fantastiske beliggenhet finner du en attraktiv og romslig 2-roms leilighet i 3. etasje i "Huset Vårt".

Enkel adkomst via heis. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning og en sjarmerende liten sør vendt balkong som sikrer godt med lysinnslipp og en luftig atmosfære.

Denne leiligheten passer ypperlig for en person eller for et par.

Solaveien 3 er en trygg og rolig plass å bo. På dagscenteret i 2.etasje kan det kjøpes middag mandag til fredag. Her er det kafeteria hvor det serveres middag for beboerne på senteret, men også pensjonister som bor i egne leiligheter har mulighet for å kjøpe mat her. Dagscenteret har også diverse aktiviteter som beboerne kan få ta del i. Flott solrikt atrium for beboerne med sittegrupper for sosiale sammenkomster, samt felles takterrasse i 4.etg. Får du besøk og trenger overnattingsplass kan hybel med flere sengeplasser og eget bad (3.etg) leies. Det er også mulig å leie et selskapslokale i 3.etg. Felles treningsrom i 2.etg til bruk for alle beboere på bygget kan det også tilbys. Leiligheten har en romslig entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Entreen oppleves som svært innbydende og gir leiligheten et godt førsteinntrykk. Stuen er leilighetens midtpunkt, og er et fint rom for avslapning og sosiale sammenkomster. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys De hvitmalte veggene er med på å skape en luftig og hjemmekoselig atmosfære. Et rent uttrykk er enkelt å like og blande sammen med andre stiler. Stuen har en god planløsning som gjør det enkelt å innrede etter ønsker og behov. God plass til både sofagruppe og spisebordsavdeling. Inviter familie og venner til godt lag - nyt samtalene og øyeblikkene som skjer rundt spisebordet. Fra stuen er det utgang til sør/vest vendt balkong med kjekk utsikt til sentrum.

I forlengelsen av stuen ligger kjøkkenet i en delvis åpen løsning. Her kan du i stor grad skjerme arbeidsfunksjonene fra stuen når du har gjester på besøk. Kjøkkenet ligger i en moderne tosidig løsning og er i hvit utførelse. Videre byr kjøkkenet på god skap- og benkeplass for oppbevaring og matlaging, samt overflater som er enkle å holde rene. I bakkant av kjøkkenet er bod/teknisk rom praktisk plassert. Dette rommet er gull verdt og gjør det enkelt å holde system og orden. Gode oppbevaringsløsninger gjør det lettere å holde kjøkkenet ryddig og rent.

Det er 2 boder som medfølger leiligheten, den ene ligger i fellesareal 3 etg. og en liten bod i fellesareal 1 etg.

Dette er en leilighet som bør sees.

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, målt til 94 cm fra tre plattingen.. Tre platting har fall mot grunnmur, nedbrytning i terrassebord. Balkongen er antatt teknet med papp, tetsjikt er ikke synlig pga. overdekket terrasse platting.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes. Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Rekkverket kan vurderes hevet til

dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører er i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Enkelte utvendige karmen er noe værslitte. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig

behandles for å unngå sprekker og skader. Noe nedbrytning i overflater/karm balkongdør som er utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger låskasser og beslag.

Innerdører:- det mangler et dørblad i entre gang, den er plassert i bod i underetasje ifølge eier. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca. 25 mm i stue mot fra skille vegg mot kjøkken gulv. Det er ikke registrert avvik som tyder på vesentlige svekkelser i konstruksjonen. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette. - Fuktskade i parkett foran kjøleskapet.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med oppgradering/behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

For å avdekke årsak til påviste skjevheter i gulv må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplate i finer, fronter er skiftet ut for ca. 2 år siden ifølge representant eier. Normale bruksslitasje i overflater.

- Det registreres tegn etter tidligere fukt/vannskader i underskap under vask. Det ble ikke avdekket fukt i berørt område på befaringdagen.

- Overskap er demontert EI- ledning stikker ut av vegg.

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

El uttak i vegg blendes. Fuktskade i bunnhylle under vask og i parkett foran kjøkken må

vurderes oppgradert (evt. forsikringssak).

Avløpsrør

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Avløpsslange under vask ved kjøkkeninnredning er ikke tilstrekkelig klamret.

TG.2_Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2.

EL-ledning stikker ut av vegg på kjøkken, ukjent status, bør blendes. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig. 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.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. TG.2_ Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Vannstopper plassert i teknisk rom.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjon med (periodisk) mekanisk avtrekk. Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Avtrekk i bod/teknisk rom er testet med papir og det registreres lite sug i kanalen.

Anbefalte tiltak

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales for å opprettholde kapasitet.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. ca. 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.

- Det registreres "bom" i gulvflis nær dusj sone (mangelfull heft mot underlag). - Lav terskel i dør til bad. - Mindre riss/sprekker i sveisete skjøter på vegg, utenfor dusjsone.

Merker på flislagt vegg i dusj etter tidligere innredning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk under dusjkabinett er begrenset kontrollert. Sluk er delvis påsmurt, vinylbelegg er ført under klemring. Klemring er felt ned i sluk men ikke tilskrudd.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Hver seksjon har en parkeringsplass i ES Byhagen Sandnes. Biler skal parkeres på oppmerket anvist parkeringsplass.

Garasjeanlegget skal kun nyttes til parkering. Vask av bil er ikke tillatt. Det samme gjelder reparasjon av bil som medfører oljesøl.

Utleie av parkeringsplass til andre sameiere/ beboere i Øglændsparken Huset vårt er tillatt etter samtykke fra styret. Utleie av parkeringsplass til andre enn beboere i Øglændsparken Huset Vårt kan kun gjøres etter skriftlig søknad til styret og etter samtykke fra styret.

Gjesteparkering skjer på offentlige parkeringsplasser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

82343777

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via månedlige felleskostnader

Formuesverdi primær

Kr 649 700

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 598 801

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader påløper kostnader til innboforsikring, strøm, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

61/12574

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Fra 01.04.2025

A-konto vann 250,00

A-konto renovasjon 257,50

A-konto strøm 110,00

Parkering 140,00

Vedlikeholdsavsetn. 135,00

Altibox avtale 449

Felleskostnader 1 036 inkluderer følgende: strøm i fellesareal, felles bygningsforsikring, forretningsfører, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 377

Sameiet

Sameienavn

S/E Øglændsparken Huset Vårt

Organisasjonsnummer

880986562

Om sameiet

Sameiet Øglændsparken Huset Vårt i Solaveien3 på gnr. 111, bnr. 804, 4307 Sandnes.

Sameiet består av 3 næringsseksjoner (seksjon nr. 1-3) og 44 boligseksjoner (seksjon nr. 4-47) Totalt 47 seksjoner

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund/ katt. (Unntatt er beboere som hadde hund/katt ved innflytting. Disse kan beholdes i dyrets levetid men forutsetter at nevnte dyr ikke er til sjenanse fra øvrige beboere.)

Nyanskaffelse av hund/katt, reptiler m.m. tillates ikke. Er du i tvil kontakt styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 111, bruksnummer 804, seksjonsnummer 8 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

31.10.1995 - Dokumentnr: 8654 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/12574

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse foreligger datert 15.01.1996

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.01.1996.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Leiligheten er i kommuneplanen regulert til bolig

PlanId 201712

Navn kommunedelplan for Sandnes sentrum

Plantype 21 - Kommunedelplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12/16/2019 00:00:00

Delarealer

Areal 3667.16 kvm

Kpbestemmelsehjemmel 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Areal 3667.16 kvm

Hensynsonenavn H410

Kpinfrastruktur 410 - Krav vedr. infrastr.

Areal 3667.16 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 3657.68 kvm

Omrnavn S4

Kparealformal 1130 - Sentrumsformål

Areal 9.48 kvm

Omrnavn

Kparealformal 2010 - Veg

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202414

Navn Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser

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

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

68 600 (Omkostninger totalt)

79 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 758 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 769 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 772 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 600

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.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Oppdragsansvarlig

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

13.03.2025



Sørvendt balkong med gode solforhold. Se 17 mai tog fra balkong



Velkommen inn



Entre har garderobeskap for oppbevaring av klær og sko



Romslig entre som også benyttes til hjemmekontor



Lyst og luftig stuerom.
Utgang til solrik sørvendt balkong.
Spiseplass i bakkant av kjøkken



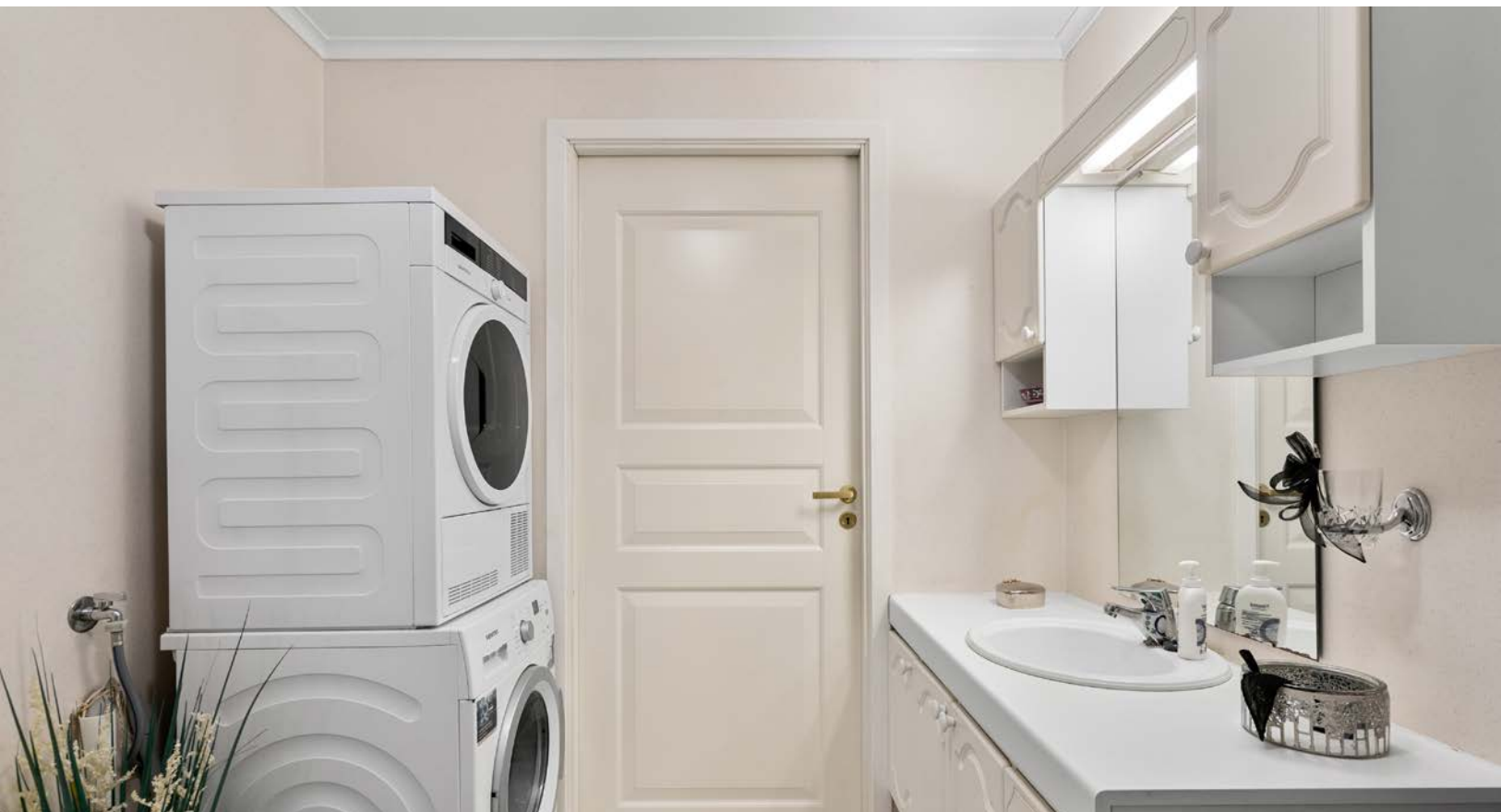


Kjøkkenet har godt med skap og benplass. Praktisk bod i bakkant





Bad har fliser på gulv og våtromstapet på vegger. God oppbevaringsplass i skap under vask.



Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Romslig soverom med stor garderobe for oppbevaring



Soverom



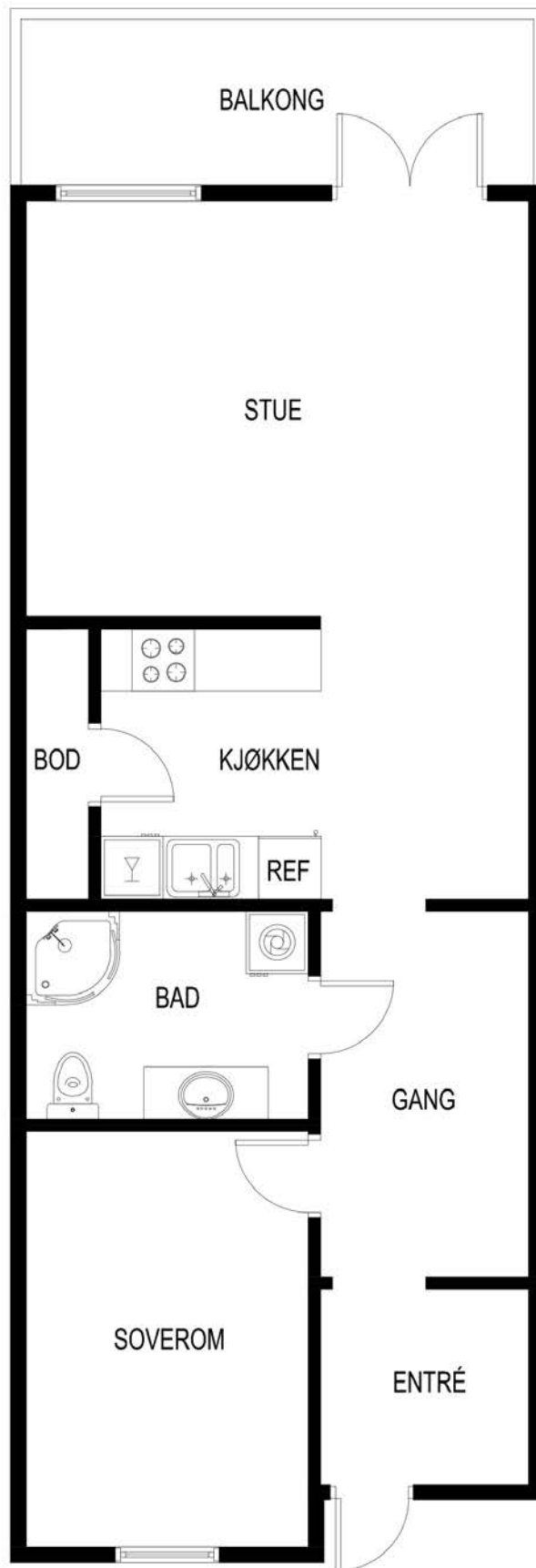
Solrik sørvendt balkong



Solrikt fellesareal i 2 etg.



Inngangsparti ligger i sørdenden av bygget



Vedlegg

Solaveien 3 4307 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1995

BRA: 61 m²

BRA-i: 61 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28561>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, målt til 94 cm fra tre plattingen.. Tre platting har fall mot grunnmur, nedbrytning i terrassebord. Balkongen er antatt tekket med papp, tetsjikt er ikke synlig pga. overdekket terrasse platting.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes. Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Rekkverket kan vurderes hevet til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører er i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Enkelte utvendige karmen er noe værslitte.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Noe nedbrytning i overflater/karm balkongdør som er utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger låskasser og beslag.

Innderdører:- det mangler et dørblad i entre gang, den er plassert i bod i underetasje ifølge eier. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

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

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

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

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca. 25 mm i stue mot fra skille vegg mot kjøkken gulv.

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

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

- Fuktskade i parkett foran kjøleskapet.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med oppgradering/behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

For å avdekke årsak til påviste skjevheter i gulv må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplate i finer, fronter er skiftet ut for ca. 2 år siden ifølge representant eier. Normale bruksslitasje i overflater.

- Det registreres tegn etter tidligere fukt/vannskader i underskap under vask. Det ble ikke avdekket fukt i berørt område på befaringdagen.

- Overskap er demontert EI- ledning stikker ut av vegg.

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ei uttak i vegg blendes.

Fuktskade i bunnhulle under vask og i parkett foran kjøkken må vurderes oppgradert (evt. forsikrings sak).

Avløpsrør

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Avløpslange under vask ved kjøkkeninnredning er ikke tilstrekkelig klamret.

TG.2_Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2.

EL-ledning stikker ut av vegg på kjøkken, ukjent status, bør blendes.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

EI-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er i normal stand iht. alder.

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

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

TG.2_ Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Vannstopper plassert i teknisk rom.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjon med (periodisk) mekanisk avtrekk.

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

Avtrekk i bod/teknisk rom er testet med papir og det registreres lite sug i kanalen.

Anbefalte tiltak

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales for å opprettholde kapasitet.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. ca. 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.

- Det registreres "bom" i gulvflis nær dusj sone (mangelfull heft mot underlag).

- Lav terskel i dør til bad.

- Mindre riss/sprekker i sveisete skjøter på vegg, utenfor dusjsone.

Merker på flislagt vegg i dusj etter tidligere innredning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk under dusjkabinett er begrenset kontrollert.

Sluk er delvis påsmurt, vinylbelegg er ført under klemring.

Klemring er felt ned i sluk men ikke tilskrudd.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.3.2025

Rapportdato
11.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Karin Kolnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Egenerklæring i forbindelse med dødsbo er ikke utarbeidet og ikke kontrollert.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**
Schoenmaker

Telefon: **48055432**

Firma: **EIENDOM CONSULT JÆREN AS**

Epost: **walther@eiendom-consult.no**

Eiendom Consult

Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

Om bygnings sakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder kun for leilighet, tilleggsenheter som for eksempel utvendig bod er ikke nærmere vurdert.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler.

Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. Utvendig vedlikehold besørgeres i hovedsak av Sameiet/Borettslaget.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Informasjon om boligen

Adresse: **Solaveien 3, 4307 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **111**

Bruksnr: **804**

Festenr:

Seksjonsnr: **8**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **304 a**

Byggeår: **1995**

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i sentrum av Sandnes.

Leilighet i 3.etasje boligblokk

Yttervegger oppført i tre/mur/betong.

Betongdekke mellom etasjer.

Flatt tak tekket med papp, pulttak tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.

Vegger og tak er sparklet og malt.

Oppvarming: elektrisk.

Sammendrag.

Leilighet fremstår i normal stand iht. alder.

Anmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, konstruksjon og vedlikehold, normal bruks slitasje.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	61	61	0	0	7
Totalt m²	61	61	0	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	61	59	2	Entre/gang, soverom, bad og stue/kjøkken.	Bod/teknisk rom
Totalt m²	61	59	2		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Balkong på ca. 7 m² TBA.

Bod i underetasje medfølger, ikke nærmere kontrollert av takstmann.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, målt til 94 cm fra tre plattingen..</p> <p>Tre platting har fall mot grunnmur, nedbrytning i terrassebord.</p> <p>Balkongen er antatt teknet med papp, tetsjikt er ikke synlig pga. overdekket terrasse platting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Rekkverket kan vurderes hevet til dagens krav på 100 cm.</p>	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører er i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Enkelte utvendige karmen er noe værslitte.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Noe nedbrytning i overflater/karm balkongdør som er utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger låskasser og beslag.

Innerdører:- det mangler et dørbord i entre gang, den er plassert i bod i underetasje ifølge eier.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

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

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

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

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

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Oppforet tregulv på betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på ca. 25 mm i stue mot fra skille vegg mot kjøkken gulv.

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

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.

- Fuktskade i parkett foran kjøleskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med oppgradering/behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

For å avdekke årsak til påviste skjevheter i gulv må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplate i finer, fronter er skiftet ut for ca. 2 år siden ifølge representant eier. Normale bruksslitasje i overflater.

- Det registreres tegn etter tidligere fukt/vannskader i underskap under vask. Det ble ikke avdekket fukt i berørt område på befaringsdagen.

- Overskap er demontert EI- ledning stikker ut av vegg.

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

El uttak i vegg blendes.

Fuktskade i bunnhylle under vask og i parkett foran kjøkken må vurderes oppgradert (evt. forsikrings sak).

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Alder på anlegg er ikke kontrollert.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av innvendige avløpsrør er antatt skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Avløpsslange under vask ved kjøkkeninnredning er ikke tilstrekkelig klamret. TG.2_Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for å ikke tørke ut i vannlås.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
Stoppekran er plassert på bod/teknisk rom.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

TG 2.
EL-ledning stikker ut av vegg på kjøkken, ukjent status, bør blendes.
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.
Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Elektrisk, varmekabler på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995	
Størrelse	
Ukjent antatt 100- 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Bereder er i normal stand iht. alder.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

TG.2_ Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Vannstopper plassert i teknisk rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilasjon med (periodisk) mekanisk avtrekk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Ventilasjon med (periodisk) mekanisk avtrekk.
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.
Avtrekk i bod/teknisk rom er testet med papir og det registreres lite sug i kanalen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales for å opprettholde kapasitet.

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom.**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom
Flis på gulv og sokkeflis/belegg på vegg, med flis på vegg i dusjnone.
Utstyr: toalett, servant i hvit profilert innredning og vannuttak for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Waterguard montert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflater på rommet er antatt oppgradert i senere tid, fliser er lagt opp på opprinnelig vinyl belegg.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Ingen fukt registrert.



Hjelpesluk.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. ca. 30 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk.

- Det registreres "bom" i gulvflis nær dusj sone (mangelfull heft mot underlag).
- Lav terskel i dør til bad.
- Mindre riss/sprekker i sveisete skjøter på vegg, utenfor dusjsone.

Merker på flislagt vegg i dusj etter tidligere innredning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk under dusjkabinett er begrenset kontrollert.
Sluk er delvis påsmurt, vinylbelegg er ført under klemring.
Klemring er felt ned i sluk men ikke tilskrudd.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: toalett, servant i hvit profilert innredning og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitasje. Toalett er skiftet ut for ca. 1,5 siden ifølge eier. Normal levetid for wc er 20 til 50 år.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir ok det registreres avsug.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Øvrig: Bod/teknisk rom

Beskrivelse

Bod/teknisk rom
Belegg på gulv og sparklet og malt vegg.
Utstyr: Bereder, stoppekran, vannmåler og waterguard.
Det var mye oppbevart i bod/teknisk rom på befaringsdagen rommet er begrenset kontrollert.

Ca 20 mm oppbrett av belegg i dørterskel.
Fall på gulvet mot sluk er ikke kontrollert pga. begrenset tilkomst.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250010	
Selger 1 navn	
Irene Brand	
Gateadresse	
Solaveien 3	
Poststed	Postnr
SANDNES	4307
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Anne Karin Kolnes
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Anne Karin Kolnes
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1412250010

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irene Brand	444d4cc785e867b6a55e3b f3be1b1e26bbfc47a2	11.03.2025 11:22:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1412250010

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

VEDTEKTER FOR Sameiet Øglændsparken Huset vårt

1. ADRESSE OG FORMÅL

Sameiet Øglændsparken Huset Vårt i Solaveien3 på gnr. 111, bnr. 804, 4307 Sandnes. Sameiet består av 3 næringsseksjoner (seksjon nr. 1-3) og 44 boligseksjoner (seksjon nr. 4-47) Totalt 47 seksjoner

2. RÅDERETT

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelser i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Ved overtakelse av seksjonen plikter selger å påse at kjøper er gjort kjent med og skriftlig har Akseptert eierseksjonssameiet vedtekter.

Eier av næringsseksjonene står fritt til å foreta ytterligere seksjonering, samt rett til å omdisponere

disse til nye formål, herunder bolig i den del av bygget som vedkommende eier i

henhold til Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 1. januar 2018 (Lov -2017-06-16-65)

Bruksenheten må ikke nyttes slik at den er til urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ifølge. vedheftede plantegninger finnes det 4 typer fellesareal i eiendommen. Rett til bruk og plikt til drift og vedlikehold av de forskjellige arealene har:

- F1: næringsseksjonene og boligseksjon 4
- F2: alle boligseksjonene
- F3: boligseksjonene i 3. og 4. etg.
- F4: alle seksjonene

Både utvendig og innvendig bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret for godkjenning. Styret må ha saklig grunn for å nekte forandringer og installasjoner.

3. ANSVAR

Sameiet hefter utad for fellesutgifter, mens de innad (seg imellom) hefter i henhold til seksjonens forholdsmessige andel (sameiebrøk).

4. FELLESUTGIFTER

Utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal fordeles forholdsmessig på seksjonene av dem med enerett til bruk av de ulike fellesanleggene og fellesområder, jfr. Herunder punkt 2, 4. avsnitt og da etter størrelsen på deres andel. (sameiebrøk) (§29 i LOE)

Kommunale avgifter fordeles iht. bruksareal for den enkelte seksjon, pr. måler eller pr. stk. Strøm fordeles etter måler pr. seksjon, fellesstrøm etter størrelse på andel. (sameiebrøk) Forvaltning, herunder regnskapsførsel /revisjon/ styrehonorar / administrasjonsutgifter, fordeles med likt beløp på hver seksjon.

5. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler hver seksjonseier fullt ut for egen regning. For vann og avløpsledninger regnes dette fra og med forgreningspunkt og inn til seksjonen, og for elektriske ledninger fra og med boligseksjonens sikrings boks. (§32 og 34 i LOE)

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer, både inne og utvendig, samt terrasse med terrassedør, eventuelt balkong, vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier, dog med unntak av balkongens utside. Utvendig maling og fargesetting skal skje etter felles plan. Dette gjelder også for arealer på terrasser og balkonger med åpen og lukkede arealer. Hensikten med dette er å beholde helhetlig og harmonisk uttrykk utvendig.

Ytre vedlikehold av eiendommen, samt vedlikehold av fellesområder, anlegg og utstyr, besørges og bekostes forholdsmessig av alle etter sameiebrøken, men kun av eierne av boligseksjonene eller næringsseksjonene når vedlikeholdet eller investeringene angår kun disse seksjonene.(§33 og 35 i LOE)

Kostnadene til drift og vedlikehold parkeringsanlegg i Byhagen U2 etg. fordeles etter det antall parkeringsplasser den enkelte seksjon disponerer.

Utvendig arrangementer, tilbygg eller andre inngrep i fasaden, som for eksempel. markiser og lignende må godkjennes av styret.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

6. VEDLIKEHOLD / INVESTERINGSFOND

Det skal opprettes fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter og investeringer. Fondenes størrelse bestemmes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det beløpet den enkelte sameier skal innbetale betales sammen med fellesutgiftene, jfr. Punkt 4, og bestemmes av styret.

7. ÅRSMØTET

Det øverste organ i sameiet er årsmøte (ref. kap. V1 i LOE). Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned etter skriftlig innkalling med minst 14 dagers varsel.

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

1. Fremlagt årsrapport fra styret. (§44a i LOE)
2. Årsregnskap behandles og godkjennes. (§44 i LOE)
3. Godkjenning vederlag til styret og andre tillitsvalgte. (§55 i LOE)
4. Valg av styret, herunder leder og revisor. (§44c, 55 og 65 i LOE)
5. Valg av valgkomite.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen. (§43 og 45 i LOE)

På årsmøtet har den enkelte sameier en stemme for hver seksjon. En sameier kan være representert ved fullmakt som er gitt skriftlig. Årsmøte skal ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede, velger årsmøte en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøte.

Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært årsmøte kan holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst 1/10 del av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

8. ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Beslutninger som treffes av årsmøte krever alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene, med mindre annet er bestemt i vedtektene.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til beslutning som går på : (§49,50 og 51 i LOE)

1. Nyanskaffelse samt forandringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse (5% av fellesutgiftene, (§50 i LOE) må anses som vesentlig.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse, om det ikke i disse vedtektene eller loven stiller krav om større flertall, jfr. Eks. vis pkt 12.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte medlem.
4. Omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
5. Samtykke til formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til et annet formål eller omvendt.
6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i §20 i LOE annet ledd annet punktum.??

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere: (§51 i LOE)

1. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
2. Oppløsning av sameiet.
3. Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går utover seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelse på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonene.

9. SAMEIETS DAGLIGE LEDER

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 3 til 5 andre medlemmer, hvorav et medlem med personlig varamann skal velges av næringsseksjonene.

Dessuten kan det velges ytterligere to varamedlemmer. Hver av styremedlemmene skal tjenestegjøre i to år, og tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøte i det året tjenestetiden utløper.

Styrete leder skal innkalle til styremøter etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. I innkallelsen til styremøte skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallingsfristen er en uke, men kan i saker som haster, forkortes etter behov.

Styret står for forvaltningen av sameierens fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av årsmøte.

Det tillegger styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruksjer for disse og fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall, men ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag. Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomiske særinteresser i.

10. SIKKERHETSSTILLELSE

Sameiet forbeholder seg panterrett i hver enkelt seksjon for et beløp – 2G (2 ganger folketrygdens grunnbeløp) til sikkerhet for sameiers økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet (§31 i LOE). Styret kan for næringsseksjonene kreve at det stilles høyere sikkerhet for sameiets økonomiske forpliktelser.

11. MISLIGHOLD / FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen i samsvar med bestemmelsene i §32 og 34 i LOE.

Fravikelse kan kreves i samsvar med bestemmelser i Lov om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven §39) På det ordinære årsmøte kan disse saker behandles.

12. SÆRREGULERING FOR NÆRINGSSEKSJONENE

Vedtaket av årsmøte, som forutsetter medvirkning av næringsseksjonene, eller pålegger næringsseksjonene andre plikter eller byrder enn de som følger av vedtektene for øvrig, eller som innskrenker de rettigheter næringsseksjonene er gitt eller har gjennom blant annet disse vedtektene skal være skriftlig redegjort for i innkallelsen og krever enstemmighet, dog kun av de avgitte stemmer. Det samme gjelder endring av dette punkt. Næringsseksjonene kan ikke nekte medvirkning uten saklig grunn.

13. FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, skal disse til enhver tid måtte være, gjeldene regler i lov om eierseksjoner (LOV-2017-06-16-65) av 1. januar 2018

14. VOLDGIFTKLAUSUL

Oppstår det tvister om utgiftsfordeling og/eller inntektsfordeling mellom seksjonene, skal disse avgjøres ved voldgift av en nemd som består av 3 personer som alle oppnevnes av Sorenskriveren i Sandnes, om ikke partene enes om noe annet.

15. VEDTAKELSE ERKLÆRING (SKAL UNDERSKRIVES VED KJØP)

Som sameier i Øglændsparken Huset Vårt vedtar jeg disse vedtektene som bindene for meg og mine rettsetterfølgere.

Seksjon nr. Sandnes, den Underskrift Blokkbokstaver

HUSORDENSREGLER FOR Sameiet Øglændsparken Huset vårt

1. Generelt

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen er i best mulig stand. Det er beboerne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet for alle. Alle med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de pålegg som gis og de regler som til enhver tid gjelder. Styret i sameiet har ansvar for at disse gjøres kjent.

Husordensreglene er satt opp av styret etter sameiernes ønske. De er gitt for å sikre deg og din familie ro og gode forhold i boligområdet. Det er derfor i egen interesse å overholde reglene og være med å skape respekt for disse.

Eventuelle klager på beboere / sameier for brudd på disse ordensregler eller annen sjenerende opptreden rettes først til den aktuelle beboer / sameier. I alvorlige tilfeller eller ved gjentakelse sendes skriftlig klage til styret. Grove og / eller gjentatte overtredelser vil kunne anses som vesentlig mislighold overfor de øvrige beboere/sameiere. Se vedtektene P. 11

Sameiets styre eller den de bemyndiger påser at ordensreglene blir overholdt.

1. Bruk av fellesanlegg:

Felles rom må brukes med aktsomhet. Bilutstyr, ski og lignende må ikke settes slik at dette hindrer sikkerhet og andres ferdsel. Disse ting skal plasseres i bod eller leiligheten.

Sykler plasseres i sykkel bod eller på egen parkeringsplass. Sykler skal ikke plasseres ved inngangen til leilighetene eller på fellesarealene.

Beboerne plikter å verne om trær, planter og andre ytre anlegg. Meld fra til styret ved oppstått skade/feil.

Ingen må oppbevare eller plassere noe utenfor egen bod i felles området.

2. Parkering:

Parkering er i Byhagen U2

Biler skal parkeres på oppmerket anvist parkeringsplass. Garasjeanlegget skal kun nyttes til parkering. Vask av bil er ikke tillatt. Det samme gjelder reparasjon av bil som medfører oljesøl. Utleie av parkeringsplass til andre sameiere/ beboere i Øglændsparken Huset vårt er tillatt etter samtykke fra styret.

Utleie av parkeringsplass til andre enn beboere i Øglændsparken Huset Vårt kan kun gjøres etter skriftlig søknad til styret og etter samtykke fra styret.

Gjesteparkering skjer på offentlige parkeringsplasser.

3. Ro og orden

Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 23.00 til kl. 08.00. I dette tidsrom må det ikke forekomme aktiviteter som forstyrrer naboene, Radio, TV, musikkanlegg,

datautstyr eller annet utstyr som fremkaller lyd må dempes så mye slik at det ikke sjenerer andre.

VIS HENSYN!

Unngå risting av tepper og lignende fra terrassen. Tenk på naboen under. Tørking av klær på terrassen bør skje under rekkverkshøyde.

Ved grilling på terrassene må det kun benyttes gass / elektrisk grill. Trekull er ikke tillatt.

Ved grilling må dør til leilighet være lukket.

Det er ikke tillatt å røke i felles ganger, trappeoppgang og heis.

4. Husdyrhold:

Det er ikke tillatt å holde hund/ katt. (Unntatt er beboere som hadde hund/katt ved innflytting. Disse kan beholdes i dyrets levetid men forutsetter at nevnte dyr ikke er til sjenanse fra øvrige beboere.)

Nyanskaffelse av hund/katt, reptiler m.m. tillates ikke. Er du i tvil kontakt styret.

5. Renhold

Vaskebyrå tar regelmessig vask/rengjøring av innvendig fellesareal som ganger, trapper og heiser.

Biologisk avfall skal legges i egne poser som knyttes. Dette for å unngå luktproblemer ved bosscontainerne. Tomme esker/kartonger må være flate/sundrevne før de kastes i papircontaineren. Husk å lukke/låse containeren. Alt avfall skal sorteres i samsvar med Sandnes kommunes regler for kildesortering. Glass og metallbeholdere er satt opp i bossrom.

Ved ombygging /oppussing må byggematerialer m.m. ikke være til sjenanse for andre beboere, men ryddes opp.

6. Vedlikehold og ansvar

Beboer/sameier plikter å holde sin leilighet med terrasse med tilbehør og bod i rengjort og forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for andre sameiere og beboere i bygget. Manglende vedlikehold og renhold kan medføre erstatningsplikt dersom det forårsaker skade for andre.

Det må ikke lagres noe utenfor egen bod i felles bod området.

Risten / sluken på terrassen må til enhver tid holdes ren slik at overvann ikke trenger inn i egen eller andres leiligheter. **NB! Rist for avløpsvann på terrasser ligger under betongheller innenfor der hvor avløpsrør går ut av den enkelte terrasse.**

Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Renhold slukene på tak og svalganger er sameiets ansvar ved ansatt vaktmester.

Beboerne plikter å melde fra snarest hvis tetting oppstår.

Beboerne skifter selv lyspærer på egen terrasse. (Har noen problemer med dette, kan vaktmester benyttes for beboers kostnad.)

7. Vedlikehold felles anlegg

Styret besørger vedlikehold, reparasjon, av eiendommen utvendig. Innvendig besørger styret vedlikehold av felles rom og arealer, samt felles rør- og ledningsnett og innretninger i h.t. avtale, videre at fellesanlegg er opplyst.

Det presiseres at ansvaret for elektriske ledninger gjelder frem til sikringstavle og rør frem til stoppkran.

Styret har engasjert vaktmester til å ivareta sameiets interesser og oppgaver for felles arealer og funksjoner. Styret har satt opp egen instruks for vaktmester.

Oppgaver som den enkelte sameier/beboer ønsker utført i egen seksjon av vaktmester må den enkelte selv betale for. Det forutsetter at han har tid og kapasitet til å utføre arbeidet.

8. Brannalarm

Sameiet er utstyrt med et ekstra godt brannvarslingsanlegg med automatisk varsling og utrykning for å ivareta beboernes interesser for en trygg bolig. Det er derfor nødvendig at den enkelte beboer tar hensyn til at det finnes et fullverdig brannvarslingsanlegg med direkte varsling til brannvesenet og ikke unødig utløser alarmen med automatisk utrykning fra brannvesenet.

Dersom en beboer utløser brannalarm uaktsomt, må beboeren selv betale det gebyr brannvesenet krever for utrykning ved falsk alarm.

9. Andre forhold

Hoveddørene skal holdes låst. Påse at den går i lås når du har gått inn.

Fremleie må meldes til styret. Ny leietakere plikter å overholde gjeldende vedtekter og husordensregler.

Endringer av husordensregler må godkjennes av årsmøtet.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1800

S/E Øglændsparken Huset Vårt

Velkommen til årsmøte i S/E Øglændsparken Huset Vårt

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 14:00, Bestastovå.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Nytt tak
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i S/E Øglændsparken Huset Vårt

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Molland (OBOS) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Molland (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1800 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

Sak 7

Nytt tak

Forslag fremmet av:

Ståle Løkås

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom det er planer om å skifte ut taket på bygget bør en samtidig vurdere å legge inn mer isolasjon. Dette vil gi en miljømessig gevinst samtidig som det vil redusere strømutfgiftene.

Forslag til vedtak

Etterisolere tak på bygget.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Skjørestad	Tjeldveien 8 D
Styremedlem	Arne Øvstebø	Giljagarden 20
Styremedlem	Leif Magne Aanensen	Solaveien 3
Styremedlem	Pål Mathiesen	Solaveien 3
Varamedlem	Julie K Meling Paulsen	Solaveien 3

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via vibbo.no eller på styrets e-post: oparken@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om S/E Øglændsparken Huset Vårt

Sameiet består av 47 seksjoner.

S/E Øglændsparken Huset Vårt er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 880986562, og ligger i SANDNES kommune

Gårds- og bruksnummer:

111 804

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

S/E Øglændsparken Huset Vårt har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

-Styret har hatt 9 styremøter i 2023

-Også i år har det vært klager på beboere fra andre beboere, dette er fulgt opp med både skriftlig og muntlig advarsel.

-Lekkasjeproblemer fra terrasser i 4. etg. Under arbeid.

-Økonomisk oppfølging.

-Fått levert og montert spesialteppe innvendig ved inngang fra Solaveien og Storgaten.

-HMS arbeid

-Fått installert OBOS-nøkkel som er en digital nøkkelløsning som lar beboere åpne dører i bygget med mobiltelefonen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt på drift og vedlikehold (se note 8).

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 519 700,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i SANDNES kommune

Det er budsjettet med 5% økning i kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Øglændsparken Huset Vårt.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene og 30 % økning for næring fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Øglændsparken Huset Vårt

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2023-årsrapport og årsregnskap.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 9. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT
ORG.NR. 880 986 562, KUNDENR. 1800

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 977 829	1 579 766	1 968 000	2 112 000
Andre inntekter	3	13 653	16 316	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 991 482	1 596 082	1 978 000	2 112 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-27 651	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-26 750	-11 200	-13 750
Forretningsførerhonorar		-91 000	-88 820	-91 872	-96 460
Konsulenthonorar	7	-33 697	-44 561	-38 500	-36 000
Drift og vedlikehold	8	-532 787	-301 166	-705 576	-755 336
Forsikringer		-315 963	-331 112	-364 223	-347 559
Kommunale avgifter	9	-1 340	-6 248	0	0
Energi/fyring		-54 637	-50 390	-80 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-305 903	-283 805	-286 800	-308 740
Andre driftskostnader	10	-330 513	-325 684	-342 700	-335 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 731 141	-1 536 186	-1 977 921	-1 950 595
DRIFTSRESULTAT		260 341	59 896	79	161 405
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	72 338	40 496	0	0
Finanskostnader		0	-221	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		72 338	40 275	0	0
ÅRSRESULTAT		332 679	100 171	79	161 405
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		332 679	100 171		



SAMEIET ØGLÆNDSPARKEN HUSET VÅRT
ORG.NR. 880 986 562, KUNDENR. 1800

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 952	12 800
Forskuddsbetalte kostnader		87 636	78 777
Underregnskap kommunale avgifter	13	67 675	0
Driftskonto OBOS-banken		1 322 358	720 984
Skattetrekkskonto OBOS-banken		123	123
Sparekonto OBOS-banken		1 292 723	1 258 693
Sparekonto OBOS-banken II		40 257	28 068
SUM OMLØPSMIDLER		2 832 725	2 099 446
SUM EIENDELER		2 832 725	2 099 446
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	1 519 700	1 187 021
SUM EGENKAPITAL		1 519 700	1 187 021
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 383	39 475
Leverandørgjeld		505 843	360 852
Skyldige offentlige avgifter		0	273
Energiavregning	12	755 799	490 962
Underregnskap kommunale avgifter		0	14 241
Annen kortsiktig gjeld		0	6 622
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 313 025	912 425
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 832 725	2 099 446
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 21.03.2024
 Styret i Sameiet Øglændsparken Huset Vårt

Geir Skjørestad

Arne Øvstebø

Pål Mathiesen

Leif Magne Aanensen



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	751 583
Felleskostnader næring	343 984
Kabel-TV	268 320
Felleskostnader kommune	210 538
Vedlikeholdsfond næring	134 088
Vedlikeholdsfond bolig	111 396
Garasjeleie	72 240
Vedlikeholdsfond kommune	57 300
Avregn. Canaldigital	28 380
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 977 829

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	5 253
Nettinnbetalinger	1 600
Utleie fellesrom	6 800
SUM ANDRE INNETEKTER	13 653

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket juleavslutning med middag for kr 2 061, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 697
SUM KONSULENTHONORAR	-33 697

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-233 045
Drift/vedlikehold VVS	-1 563
Drift/vedlikehold elektro	-4 824
Drift/vedlikehold heisanlegg	-133 114
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 602
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-68 640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-532 787

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-1 340
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 340

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 389
Vaktmestertjenester	-164 315
Renhold ved firmaer	-149 059
Andre fremmede tjenester	-2 167
Trykksaker	-1 141
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 061
Andre kontorkostnader	-709
Porto	-720
Gaver	-669
Bank- og kortgebyr	-3 594
Velferdskostnader	-3 690
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-330 513

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 227
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 019
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 112
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 980
SUM FINANSINNTEKTER	72 338

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING
INNTEKTER****KOSTNADER**

Uoppgjorte avregninger strøm	-755 799
SUM ENERGIAVREGNING	-755 799

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**UNDERREGNSKAP KOMMUNALE AVGIFTER**

Innbetalt à konto renovasjon	-69 660
Innbetlat a konto vann og avløp	-342 396
Uoppgjort avregning 2022, innkreving januar 2024	18 080
Vann og avløpsavgift	360 311
Renovasjonsavgift	100 880
Feieavgifter	460
SUM UNDERREGNSKAP KOMMUNALE AVGIFTER	67 675

NOTE: 14**FORDELING EGENKAPITAL**

	Saldo 1.1	Bruk vedl.f.	Tilgang	Saldo 31.12
Vedlikeholdsfond	1 289 366		302 784	1 592 150
Annen egenkapital	180 707			180 707
Egenkapital bolig	-166 955		22 763	-144 192
Egenkapital bo og service	-73 872		-14 716	-88 588
Egenkapital næring	-42 225		21 848	-20 377
Sum	1 187 021	0	332 679	1 519 700

Tilskudd vedlikeholdsfond 2023:

Bolig	111 396
Bo og servicesenter	57 300
Næring	134 088

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.



Resultatrapport avdelinger boligselskap AS400 desember 2023

S/E ØGLÆNSPARKEN HUSET VÅRT

	BO1800	NÆ1800	KO1800	Sum
DRIFTSINNEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	1 231 919	478 072	267 838	1 977 829
ANDRE INNEKTER	13 653	0	0	13 653
SUM DRIFTSINNEKTER	1 245 572	478 072	267 838	1 991 482
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-2 550	-3 156	-1 344	-7 050
STYREHONORAR	-18 085	-22 385	-9 530	-50 000
REVISJONSHONORAR	-7 548	-526	-176	-8 250
FORR.FØRERHONORAR	-32 915	-40 741	-17 345	-91 000
KONSULENTHONORAR	-12 188	-15 086	-6 423	-33 697
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-319 836	-123 491	-89 461	-532 787
FORSIKRINGER	-114 284	-141 457	-60 223	-315 963
KOMMUNALE AVGIFTER	-485	-600	-255	-1 340
ENERGI / FYRING	-54 637	0	0	-54 637
KABEL- / TV-ANLEGG	-305 903	0	0	-305 903
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-269 147	-7 080	-54 286	-330 513
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 137 578	-354 522	-239 041	-1 731 141
DRIFTSRESULTAT:	107 994	123 550	28 797	260 341
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	26 164	32 385	13 788	72 338
RES. FINANSINNT/KOSTN.	26 164	32 385	13 788	72 338
RESULTAT	134 159	155 936	42 584	332 679



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82343777. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 1800 Selskapsnavn: S/E Øglændsparken Huset Vårt

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

HUSORDENSREGLER FOR Sameiet Øglændsparken Huset vårt

1. Generelt

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen er i best mulig stand. Det er beboerne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet for alle. Alle med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de pålegg som gis og de regler som til enhver tid gjelder. Styret i sameiet har ansvar for at disse gjøres kjent.

Husordensreglene er satt opp av styret etter sameiernes ønske. De er gitt for å sikre deg og din familie ro og gode forhold i boligområdet. Det er derfor i egen interesse å overholde reglene og være med å skape respekt for disse.

Eventuelle klager på beboere / sameier for brudd på disse ordensregler eller annen sjenerende opptreden rettes først til den aktuelle beboer / sameier. I alvorlige tilfeller eller ved gjentakelse sendes skriftlig klage til styret. Grove og / eller gjentatte overtredelser vil kunne anses som vesentlig mislighold overfor de øvrige beboere/sameiere. Se vedtektene P. 11

Sameiets styre eller den de bemyndiger påser at ordensreglene blir overholdt.

1. Bruk av fellesanlegg:

Felles rom må brukes med aktsomhet. Bilutstyr, ski og lignende må ikke settes slik at dette hindrer sikkerhet og andres ferdsel. Disse ting skal plasseres i bod eller leiligheten.

Sykler plasseres i sykkel bod eller på egen parkeringsplass. Sykler skal ikke plasseres ved inngangen til leilighetene eller på fellesarealene.

Beboerne plikter å verne om trær, planter og andre ytre anlegg. Meld fra til styret ved oppstått skade/feil.

Ingen må oppbevare eller plassere noe utenfor egen bod i felles området.

2. Parkering:

Parkering er i Byhagen U2

Biler skal parkeres på oppmerket anvist parkeringsplass. Garasjeanlegget skal kun nyttes til parkering. Vask av bil er ikke tillatt. Det samme gjelder reparasjon av bil som medfører oljesøl. Utleie av parkeringsplass til andre sameiere/ beboere i Øglændsparken Huset vårt er tillatt etter samtykke fra styret.

Utleie av parkeringsplass til andre enn beboere i Øglændsparken Huset Vårt kan kun gjøres etter skriftlig søknad til styret og etter samtykke fra styret.

Gjesteparkering skjer på offentlige parkeringsplasser.

3. Ro og orden

Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 23.00 til kl. 08.00. I dette tidsrom må det ikke forekomme aktiviteter som forstyrrer naboene, Radio, TV, musikkanlegg,

datautstyr eller annet utstyr som fremkaller lyd må dempes så mye slik at det ikke sjenerer andre.

VIS HENSYN!

Unngå risting av tepper og lignende fra terrassen. Tenk på naboen under. Tørking av klær på terrassen bør skje under rekkverkshøyde.

Ved grilling på terrassene må det kun benyttes gass / elektrisk grill. Trekull er ikke tillatt.

Ved grilling må dør til leilighet være lukket.

Det er ikke tillatt å røke i felles ganger, trappeoppgang og heis.

4. Husdyrhold:

Det er ikke tillatt å holde hund/ katt. (Unntatt er beboere som hadde hund/katt ved innflytting. Disse kan beholdes i dyrets levetid men forutsetter at nevnte dyr ikke er til sjenanse fra øvrige beboere.)

Nyanskaffelse av hund/katt, reptiler m.m. tillates ikke. Er du i tvil kontakt styret.

5. Renhold

Vaskebyrå tar regelmessig vask/rengjøring av innvendig fellesareal som ganger, trapper og heiser.

Biologisk avfall skal legges i egne poser som knyttes. Dette for å unngå luktproblemer ved bosscontainerne. Tomme esker/kartonger må være flate/sundrevne før de kastes i papircontaineren. Husk å lukke/låse containeren. Alt avfall skal sorteres i samsvar med Sandnes kommunes regler for kildesortering. Glass og metallbeholdere er satt opp i bossrom.

Ved ombygging /oppussing må byggematerialer m.m. ikke være til sjenanse for andre beboere, men ryddes opp.

6. Vedlikehold og ansvar

Beboer/sameier plikter å holde sin leilighet med terrasse med tilbehør og bod i rengjort og forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for andre sameiere og beboere i bygget. Manglende vedlikehold og renhold kan medføre erstatningsplikt dersom det forårsaker skade for andre.

Det må ikke lagres noe utenfor egen bod i felles bod området.

Risten / sluken på terrassen må til enhver tid holdes ren slik at overvann ikke trenger inn i egen eller andres leiligheter. **NB! Rist for avløpsvann på terrasser ligger under betongheller innenfor der hvor avløpsrør går ut av den enkelte terrasse.**

Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Renhold slukene på tak og svalganger er sameiets ansvar ved ansatt vaktmester.

Beboerne plikter å melde fra snarest hvis tetting oppstår.

Beboerne skifter selv lyspærer på egen terrasse. (Har noen problemer med dette, kan vaktmester benyttes for beboers kostnad.)

7. Vedlikehold felles anlegg

Styret besørger vedlikehold, reparasjon, av eiendommen utvendig. Innvendig besørger styret vedlikehold av felles rom og arealer, samt felles rør- og ledningsnett og innretninger i h.t. avtale, videre at fellesanlegg er opplyst.

Det presiseres at ansvaret for elektriske ledninger gjelder frem til sikringstavle og rør frem til stoppkran.

Styret har engasjert vaktmester til å ivareta sameiets interesser og oppgaver for felles arealer og funksjoner. Styret har satt opp egen instruks for vaktmester.

Oppgaver som den enkelte sameier/beboer ønsker utført i egen seksjon av vaktmester må den enkelte selv betale for. Det forutsetter at han har tid og kapasitet til å utføre arbeidet.

8. Brannalarm

Sameiet er utstyrt med et ekstra godt brannvarslingsanlegg med automatisk varsling og utrykning for å ivareta beboernes interesser for en trygg bolig. Det er derfor nødvendig at den enkelte beboer tar hensyn til at det finnes et fullverdig brannvarslingsanlegg med direkte varsling til brannvesenet og ikke unødig utløser alarmen med automatisk utrykning fra brannvesenet.

Dersom en beboer utløser brannalarm uaktsomt, må beboeren selv betale det gebyr brannvesenet krever for utrykning ved falsk alarm.

9. Andre forhold

Hoveddørene skal holdes låst. Påse at den går i lås når du har gått inn.

Fremleie må meldes til styret. Ny leietakere plikter å overholde gjeldende vedtekter og husordensregler.

Endringer av husordensregler må godkjennes av årsmøtet.



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	111	Bruksnr	804	Festenr	0	Seksjonsnr	8
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201712
Navn	kommunedelplan for Sandnes sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/16/2019 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende Bestemmelser_201712.pdf
Delarealer	
Areal	3667.16 kvm
Bestemmelseomravn	#1
Kpbestemmelsehjemmel	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
Areal	3667.16 kvm
Hensynsonenavn	H410
Kpinfrastruktur	410 - Krav vedr. infrastr.
Areal	3667.16 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	3657.68 kvm
Omravn	S4
Kparealformal	1130 - Sentrumsformål

Areal	9.48 kvm
Omravn	
Kparealformal	2010 - Veg

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202414
Navn	Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser

Areal

Kommuneplan

Adresse: Solaveien 3, 4307 SANDNES

Gnr/Bnr: 111/804/0/8

Dato: 2025-03-10

Målestokk: 1:1,000

Planident: 201712

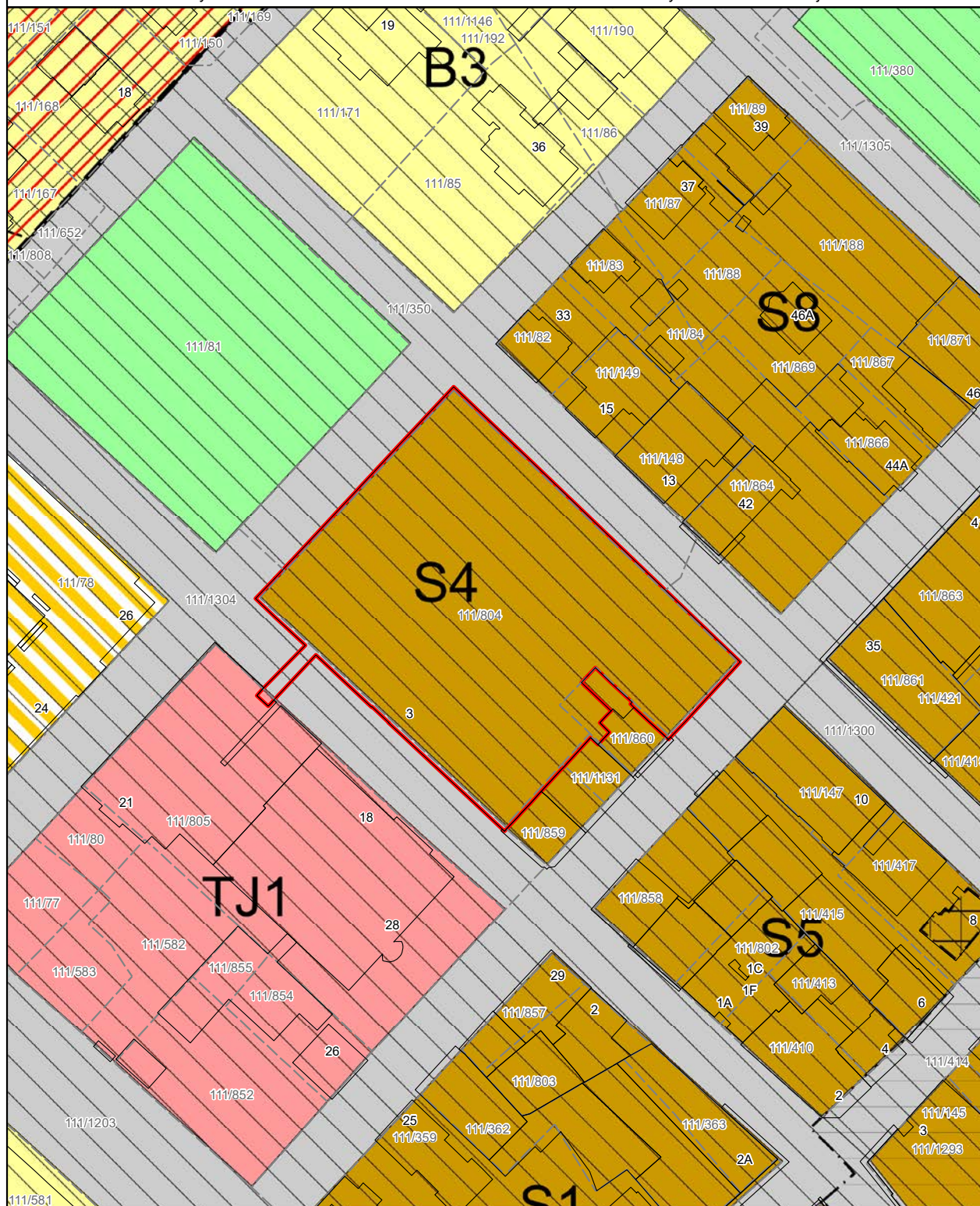
Ikkrafttredelsesdato: 16.12.2019



SANDNES
KOMMUNE



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



Ryfylke Eiendomsmegling AS
Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes v/Mona Mork
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES
E-post: mona.mork@aktiv.no

Deres ref.: 1412250010 . Vår ref.: 1800-1-08

Dato: 11.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: S/E Øglændsparken Huset Vårt
Organisasjonsnr: 880986562
Seksjonseier: Anne Karin Kolnes
Leilighetsnummer: 08
Adresse: Solaveien 3 A, 4307 SANDNES
Seksjonsnummer: 8
Gnr. 111
Bnr. 804

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 82343777.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor som betales via felleskostnadene pr mnd
- Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned. Strøm: Sameiet har a-konto innbetalinger på strøm som avregnes en gang årlig. Ved eierskifte, send kopi av overtakelsesprotokollen til forvaltningrogaland@obos.no. Ved eierskifte blir strømvaregningen først foretatt ved kommende årsskifte. Det føres avdelingsregnskap mellom bolig og næring BO og servicesenter: 2. etasje i sameiet inneholder BOAS. Fellesrom: For mer informasjon om mulighet for leie, kontakt styret
- Garasje: Hver seksjon har en parkeringsplass i ES Byhagen Sandnes som følger seksjonen ved salg

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 281,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto vann	200,00	250,00 fra 01.04.2025
A-konto renovasjon	135,00	257,50 fra 01.04.2025
A-konto strøm	110,00	110,00 fra 01.04.2025
Avregn. T-We		1 370,00 fra 01.04.2025
Parkering	140,00	
Vedlikeholdsavsetn.	135,00	
Altibox avtale	525,00	576,00 fra 01.04.2025 449,00 fra 01.05.2025
Felleskostnader	1 036,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	460,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 436,-
Gjeld:	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Molland pr. e-post: anders.molland@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Geir Andreas Skjørestad, e-post: oparken@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: oparken@styrerommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeiersende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Nabolagsprofil

Solaveien 3

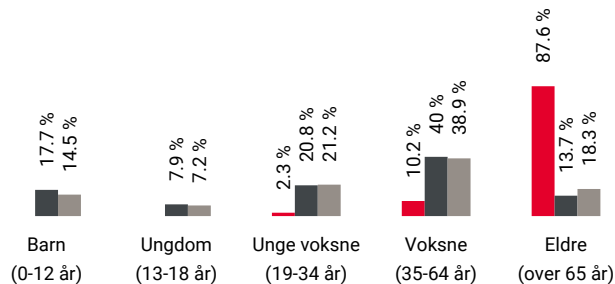
Offentlig transport

🚏 Storgata	2 min 🚶
Linje 2, 24, 25, 28, 62	0.2 km
🚏 Sandnes sentrum stasjon	6 min 🚶
Linje F5, L5	0.5 km
✈️ Stavanger Sola	16 min 🚗
🚏 Stavanger stasjon	16 min 🚗
Linje F5, L5	14.9 km

Skoler

Trones skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
432 elever, 26 klasser	0.8 km
Stangeland skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
525 elever, 31 klasser	1.1 km
Austrått skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
252 elever, 14 klasser	1.5 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min 🚶
509 elever, 33 klasser	1.1 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚶
248 elever, 13 klasser	1.3 km
Akademiet vgs. Sandnes	2 min 🚶
286 elever	0.2 km
Gand videregående skole	10 min 🚶
1025 elever, 64 klasser	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunkrets: Eidsvollsgate...	175	130
🏠 Kommune: Sandnes	81 305	33 457
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

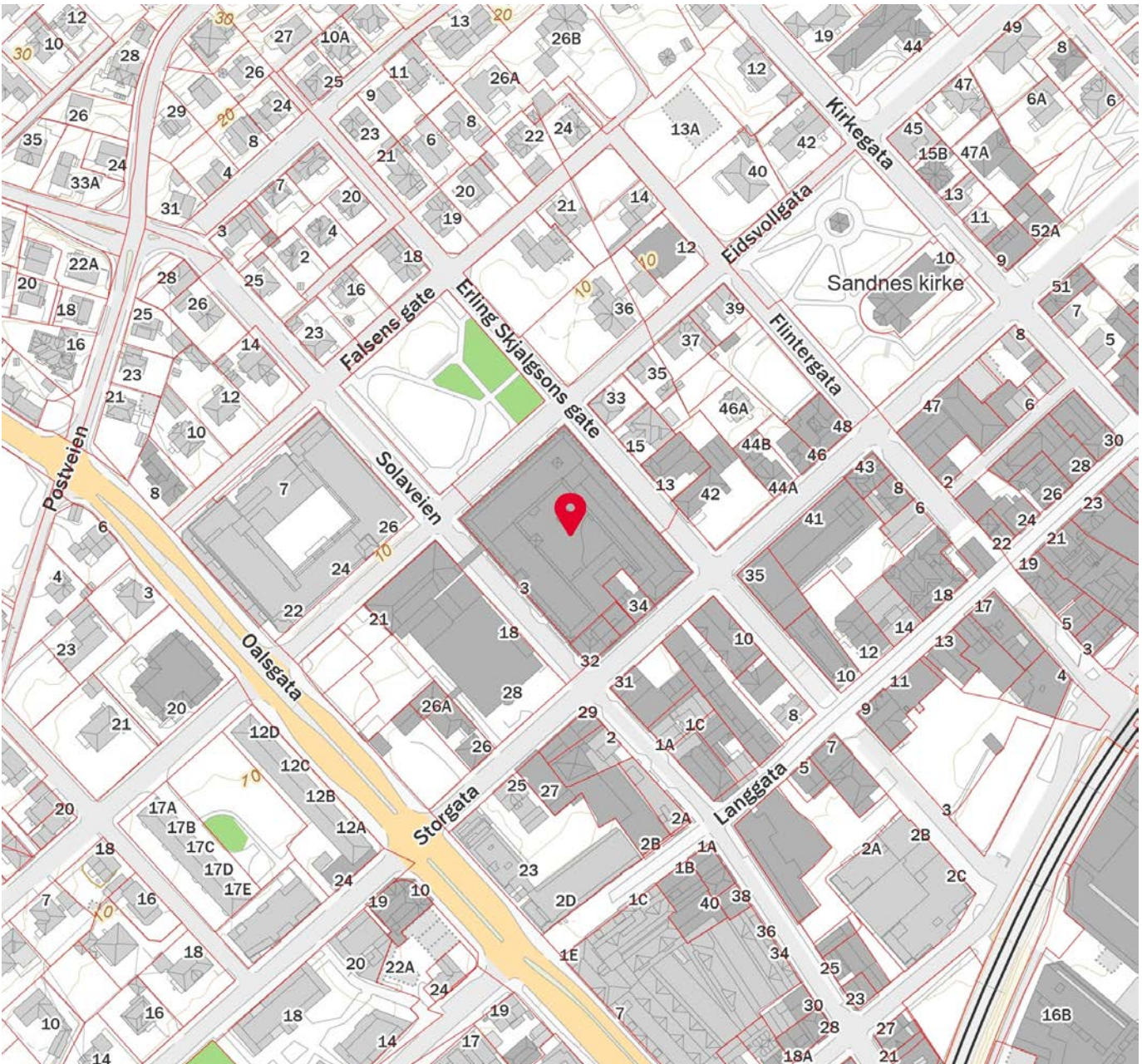
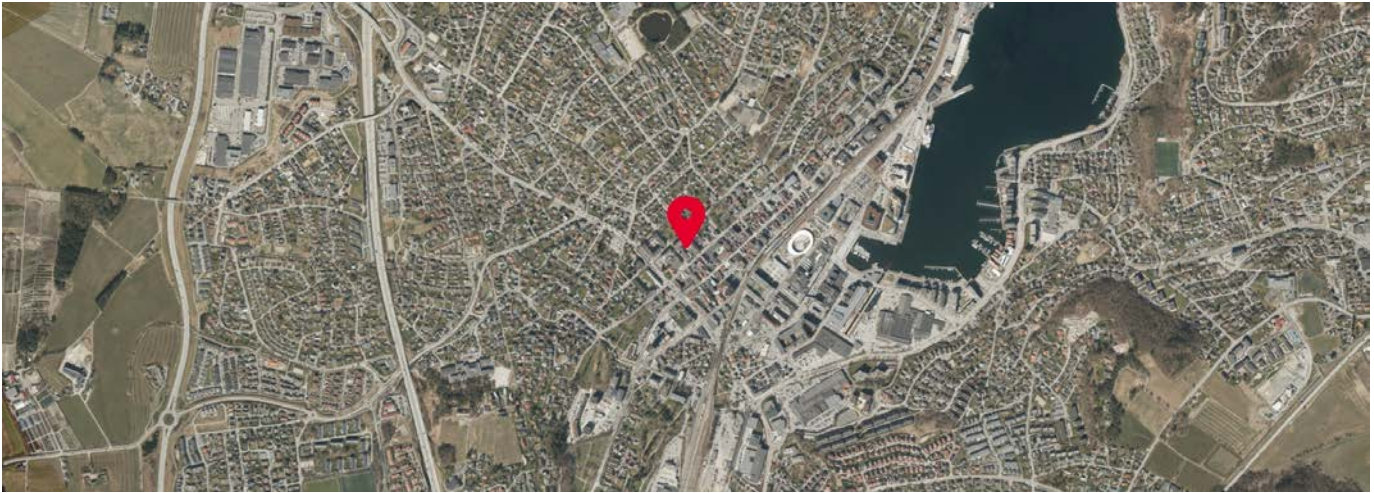
Trones barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
52 barn	0.7 km
Langgata barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
102 barn	0.8 km
Stangeland barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
63 barn	0.8 km


Dagligvare

Spar Byhagen	2 min 🚶
Post i butikk	0.1 km
Coop Extra Bystasjonen	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.4 km

Sport

⚽ Skeianeparken balløkke	9 min 🚶
Ballspill	0.7 km
⚽ Trones skole	9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.7 km
🏊 EVO Sandnes	3 min 🚶
🏊 SATS Sandnes	5 min 🚶



 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 2025



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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Solaveien 3
4307 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@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