



aktiv.

Hoveveien 7, 4306 SANDNES

**Lekker selveierleilighet
m/ innglasset balkong -
Betydelig modernisert - Heis
Gode solforhold!**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

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

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 87 238,-
Omkostn.: Kr 78 270,-
Total ink omk.: Kr 3 155 508,-
Felleskostn.: Kr 3 648,-
Selger: Hilde Trodal Øksnevad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 75/89 kvm
Tomtstr.: 3985.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 414
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1405250006

Leiligheten ble betydelig oppgradert/ oppusset i 2020/ 2021

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Hoveveien 7, leil. 102 for salg.

- Flott sørvendt innglasset balkong med gode solforhold.
- Leiligheten ble betydelig oppgradert/oppusset i 2020/2021.
- Romslig bad med dusjkabinett, baderomsseksjon og vegghengt toalett.
- Meget pent kjøkken med integrert oppvaskmaskin og god skap- og benkeplass.
- Gjennomgående 1-stavs parkett.
- Det er gjennomført betydelig oppgradering av fellesarealene og blokken senere år.
- I tillegg til innvendig bod disponeres et skap i samme etasje for lagring.
- Gode kollektivmuligheter. Busstopp like utenfor leiligheten og togstasjon på Skeiane.
- Få minutters gange til sentrumskjernen.
- Kort avstand til Sandvedparken.
- Parkering

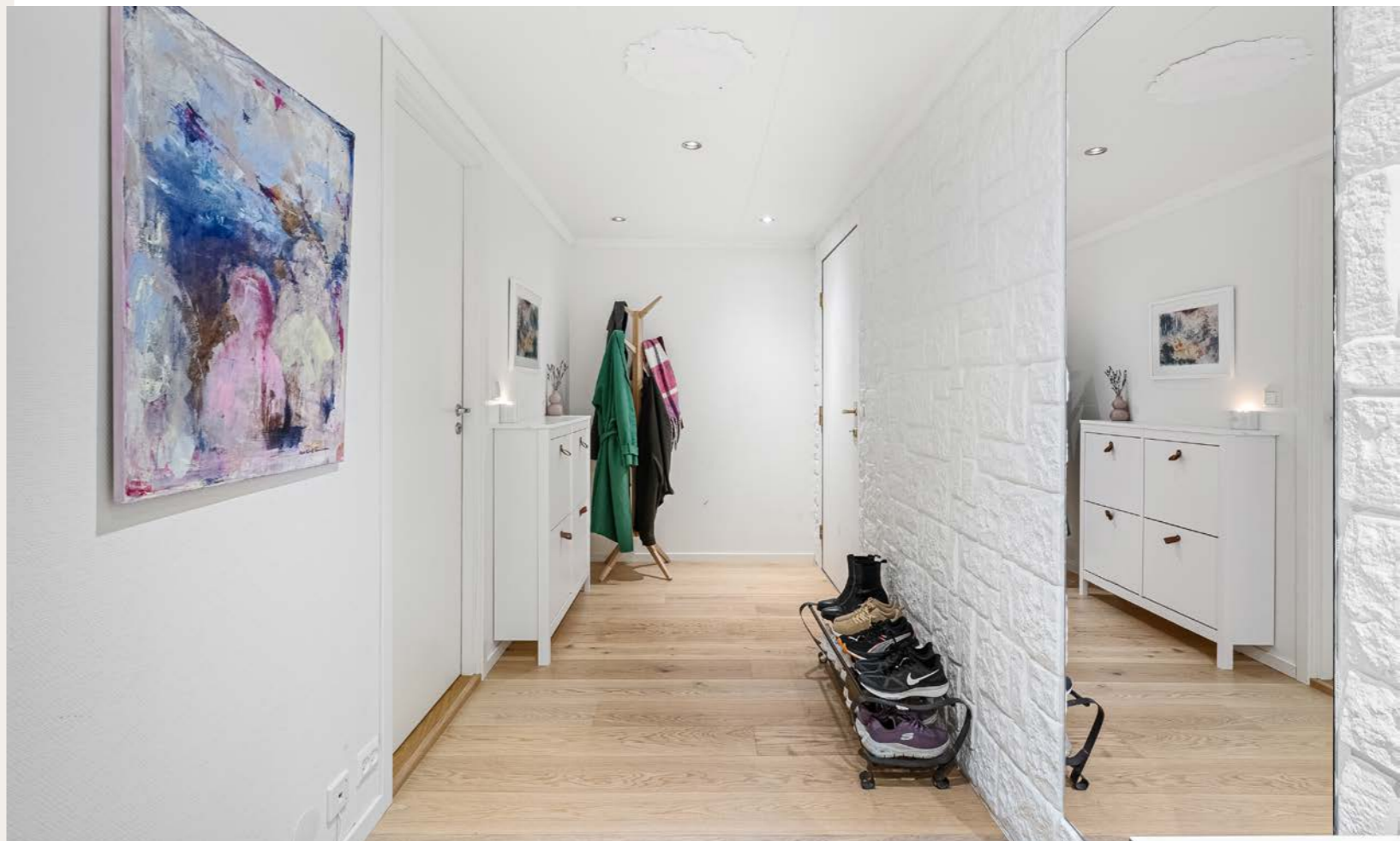
Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	21
Egenerklæring	30
Tilstandsrapport	35
Nabolagsprofil	90
Forbrukerinformasjon	100
Budskjema	101

**Velkommen til Hoveveien 7,
H0102**



Lækker stue i moderne og behagelige farger

1-stavs parkett.

Her er det god plass til både stor sofagruppe og spisebord.







Innglasset balkong.
Her kan glassene skyves til side på fine sommerdager.



Pent & praktisk kjøkken

God skap- og benkplass. Integrert oppvaskmaskin.

Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning.





Soverommet

Skyvedørsgarderober som medfølger i handelen. Fra rommet er det direkte inngang til badet.

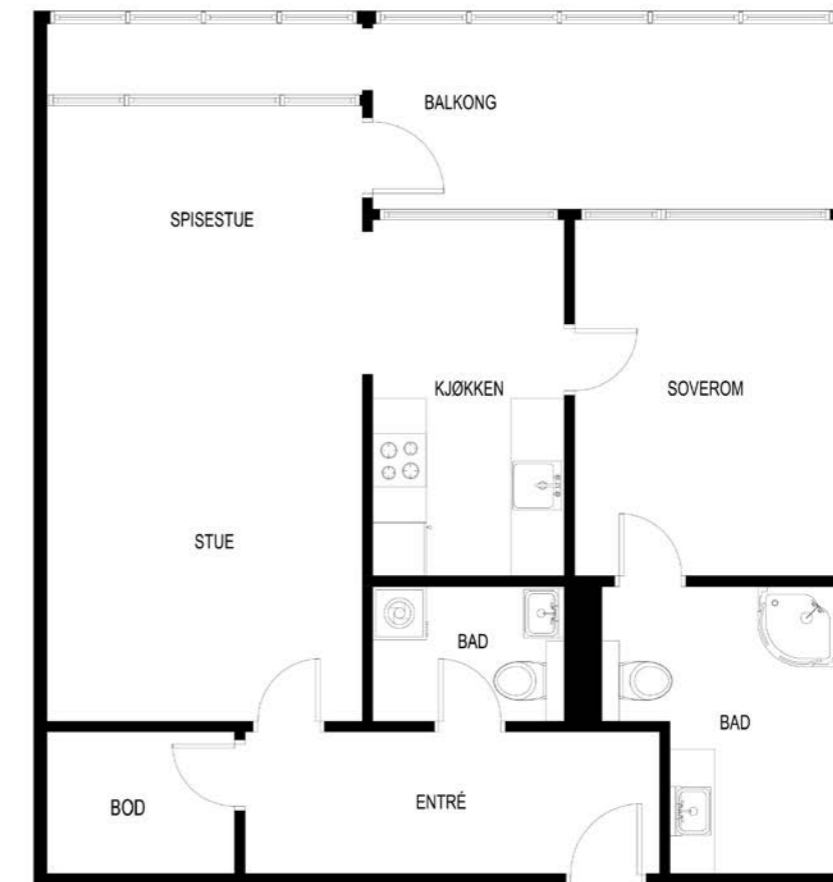
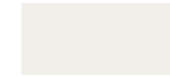
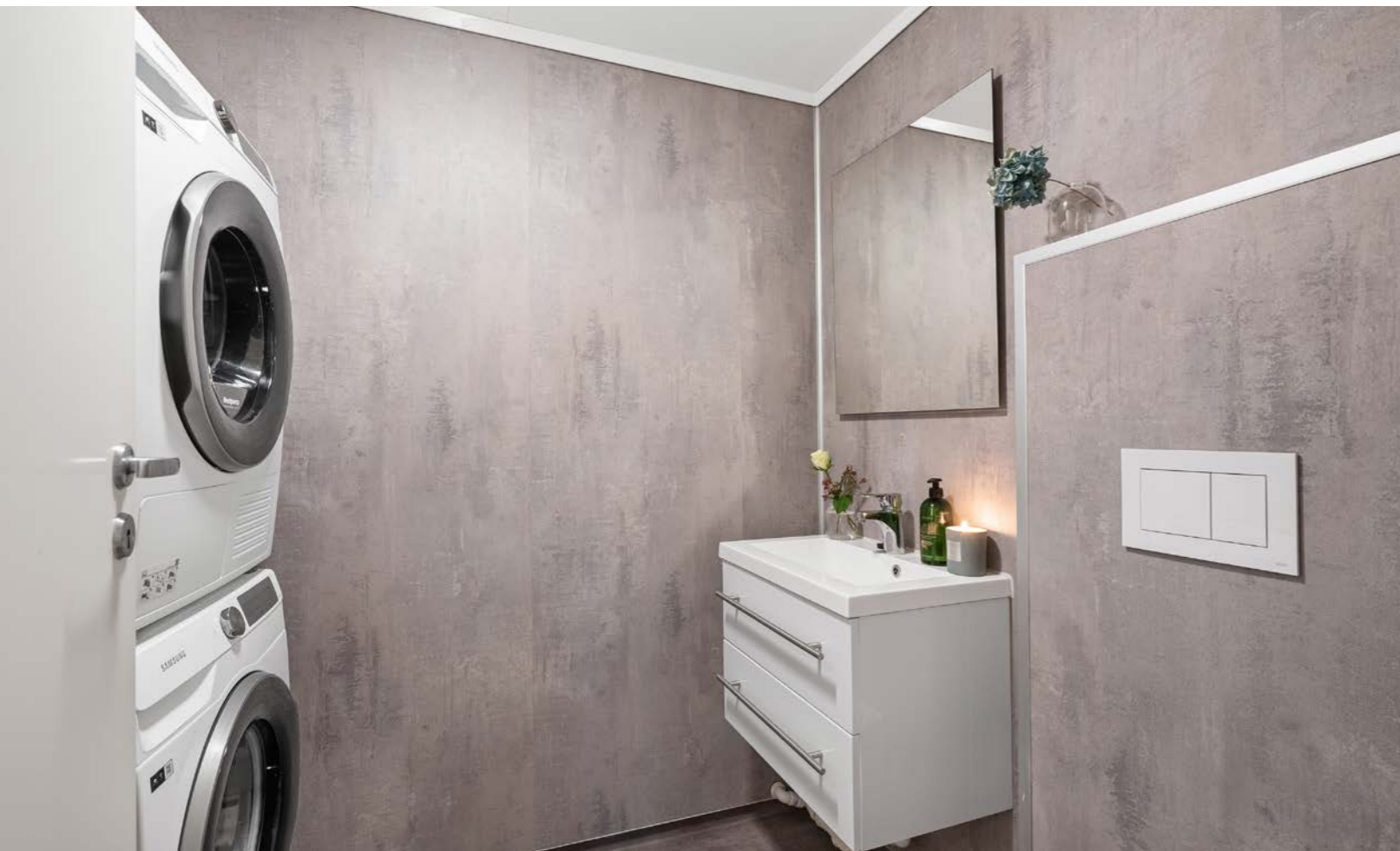


Romslig bad

Innredet med dusjkabinett, baderomsseksjon og vegghengt toalett. Flott baderomsseksjon med to skuffer.

Eget vaskerom/gjestetoalett. Her er det også baderomsseksjon med oppbevaringsmuligheter.





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

aktiv.

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



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 89 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entre/gang, vaskerom/wc, stue/kjøkken, soverom og bad.

BRA-e: 1 m² Lagringsskap.

BRA-b: 13 m² Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3985.6 m²

Beliggenhet

Hoveveien 7 ligger sentralt til i Sandnes der sentrum ligger ca. en 10 minutters gåtur unna. Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker å ha alle fasiliteter tilgjengelig i gangavstand. Sandnes sentrum kan by på Langgata med butikker, Maxi kjøpesenter, Bystasjonen, AMFI Vågen, kulturhus, et godt utvalg av restauranter, uteplasser, cafeer og en rekke matbutikker m.m.

I umiddelbar nærhet finner du Sandvedparken som kan by på flere volleyballbaner, grillplasser, fotballbane og flere løyper for de som liker å ta seg en joggetur. Det er ellers et godt kollektivt tilbud i området. Skeiane togstasjon ligger knappe 600 meter unna leiligheten og bare 15 minutter fra

Stavanger sentrum. Busstopp like utenfor leilighetsblokken. Alt ligger til rette for trivsel i Hoveveien 7!

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Kjøkken:

Oppsummering: Avtrekksvifte er ikke koblet til sentral og har ikke justeringsmulighet. Det registreres sug ved enkel test, anbefaler nærmere kontroll/utbedring.

Anbefalte tiltak: Nærmere kontroll av avtrekksvifte.

Vannledninger:

Oppsummering: Vannrør oppgradert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Merknader:

-Vannrør mangler tetting ved rørgjennomføring i fordeler skap for vann, ved en eventuell lekkasje i kobling, vil vann kunne trekke ned i vegg. Noe begrenset tilkomst for kontroll av skap på befaringsdagen.

-Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

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

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak: Tette omliggende vannrør i skap.

Varmtvannsbereder:

Oppsummering: Bereder fra 2011. Merknader:

-Iring på blande ventil, korrodering ved vanninntak.

-Bereder har ikke fast tilkobling, ingen registrert svimerke.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Anbefalte tiltak: Nærmere kontroll av blande ventil.

Våtrom: Bad:

Oppsummering av overflater: Overflate i normal stand iht. alder. Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Riss i sveiset skjøt ved toalett.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater: Sveise/sillikonere riss i skjøt ved toalett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluk av eldre alder, ingen registrert skade. Det synes å være benyttet feil skruer ved innfestning av klemring. Tilstand satt iht. alder på sluk. Belegg synlig ført under klemring. Det er ikke tilstrekkelig

tettesjikt rundt avløpsrør vegg til servant/våtsone.

Belegg/membran kommentert under overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Tette rundt avløpsrør under servant. Nærmere kontroll av innfestning til klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Løs dusjstang i dusjkabinett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreinsåpning.

Våtrom: Vaskerom/wc:

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Sluk av eldre alder, ingen registrert skade. Det synes å være benyttet feil skruer ved innfestning av klemring. Tilstand satt iht. alder på sluk. Belegg synlig ført under klemring. Det er ikke tilstrekkelig

tettesjikt rundt avløpsrør vegg til servant/våtsone.

Belegg/membran kommentert under overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Tette rundt avløpsrør under servant. Nærmere kontroll av innfestning til klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreinsåpning.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Rettighet til en parkeringsplass. Ikke fast plass.

Sameiet har tilrettlagt for Elbilladning på uteparkeringen. Seksjonseiere som ønsker ladepunkt kan knytte seg til ladesystemet på uteparkeringen etter nærmere avtale med styret. Gjesteparkering på anvist plass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

85870333

Diverse

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000,- i hver sameierandel til dekning av felles utgifter. Denne panteretten skal ha prioritet etter eventuelle lån fra bank eller kredittinstitusjoner og er uten opptrinnsrett.

Utvendig skap for oppbevaring er ikke tegnet inn som tilleggsdel på seksjoneringstegninger. Det er således ingen dokumenter som beviser at denne tilhører leiligheten.

Innredning i innvendig bod medfølger ikke i handelen.

Det gjøres oppmerksom på at megler har bestilt og forsøkt å fremskaffe seskjoneringsbegjæringen.

Megler har ikke mottatt begjæringen og denne er således ikke gjennomgått av megler.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 9 511

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 731 917

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 927 668

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk
21/1081

Felleskostnader inkluderer

Tv og internett fra Altibox, renhold av fellesarealer, bygningsforsikring, forretningsførsel, betjening av fellesgjeld og diverse driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3648

Andel Fellesgjeld

Kr 87 238

Fellesgjeld pr. dato
15.01.2025

Kommentar fellesgjeld

Det er gitt tilsagn på rammelån på 6 millioner, rente pr 04.09.2023 8,05% - nominell flytende, nedbetaling over 10 år. Total gjeld for sameiet pr 15.01.2025 er kr. 4.490.680,-.

Sameiet

Sameienavn
Elveparken Bolag Sameie

Organisasjonsnummer
971338474

Om sameiet

Sameiet har gjennomført følgende utskiftinger og fornyelser siden 2012:

- Ny takteking PVC takfolie og utskifting sluker og takhatter
- Rehabilitering av innvendige korridorer, inngangsparti og trappeganger (ny himling, maling av vegger, nye gulvfliser og belysning)
- Utskifting av alle vinduer og balkongdører, (lekkasje og forbedret isolering)
- Innglassing av terrasser og fasader (hindre videre fuktskader på i betong og lekkasjer fra balkongene)
- Nytt felles ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og varmepumpe, samt renovering av kanaler (bedre luftkvalitet og energibesparing med støtte fra ENOVA)
- Komplette utskifting av heis (økt driftssikkerhet, redusert strøm forbruk og bære-heis for økt trygghet)
- Installert video kameraer (økt sikkerhet)

- Installert LED lamper i korridorer og trappeganger (Energibesparelse)
- Installert LED lamper i utebelysningen (energibesparelse)
- Installert nye sikringsskap med jordfeilbryter i alle leilighetene (bedre brannsikkerhet)
- Rørfornyelse, hovedstammer med forgreninger til leilighetene, SINTEF prosedyre TG 20380 (redusere lekkasjerisiko og levetidsforlangelse)
- Installert ny infrastruktur med egen kurs og anlegg for lading av elbil (Zaptec)
- Ny utvendig drenering (overvann)
- Skiftet garasjeporter og rehabilitering av garasjekledning
- Rehabilitering av uteområder (pågående)

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er gitt tilsagn på rammelån på 6 millioner, rente pr 04.09.2023 8,05% - nominell flytende, nedbetaling over 10 år. Total gjeld for sameiet pr 15.01.2025 er kr. 4.490.680,-.

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

Hund og katt er ikke tillatt i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører
Resultat24 AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 39, bruksnummer 414, seksjonsnummer 5 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:

1108/39/414/5:
22.12.1955 - Dokumentnr: 3922 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.1977 - Dokumentnr: 3711 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:1108 Gnr:39 Bnr:414
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1977 - Dokumentnr: 7204 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/
VELFORENING M.V.
15.01.2025 - Dokumentnr: 52573 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Elektronisk innsendt

17.12.1975 - Dokumentnr: 7266 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 21/1081
EIENDOMMEN ER OPPDELTA I 53 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 18.10.1977. Det foreligger også ferdigattest for innglassing av eksisterende balkonger datert 27.08.2015.

Deler av badet var opprinnelig bod. Deler av badet er av den grunn ikke godkjent som rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
18.10.1977.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Omrkringliggende eiendommer er regulert til bolig, næring og kombinert formål. Tre gjeldende reguleringsplaner.
Endret regulering for gnr. 39, bnr. 414 m.fl. PlanID: 6102-02. Vedtatt: 26.11.1973.
Reguleringsplan for Hoveveien 36. PlanID: 2003121. Vedtatt: 12.11.2007.
Reguleringsplan for Espedalen. PlanID: 6102-03. Vedtatt: 03.08.1976.
Reguleringsplaner under arbeid:
Detaljregulering for gnr 41 bnr 119 og 125 mfl, Brueland Vest. PlanID: 202001.
Detaljregulering for gnr 40 bnr 61 og 161, gnr 111 bnr 31 og gnr 39 bnr 508, Brueland øst. PlanID: 2016120.

Detaljregulering for gnr 41 bnr 119 og 125 mfl, Brueland vest. PlanID 202001.

Det pågår arbeid med kommunedelplan for dobbeltspor fra Sandnes til Nærbø. PlanID: 202010.

Iflg kommuneplan for Sandnes 2023-2038 ligger eiendommen i gul og rød støysone (T-1442), samt i område for ras- og skrefare (H310).

Adgang til utleie
Tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

87 238 (Andel av fellesgjeld)

3 077 238 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

76 920 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

78 270 (Omkostninger totalt)

88 670 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 470 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 155 508 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 165 908 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 168 708 (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 78 270

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder

kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke

tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Geir Helgeland

Eiendomsmegler MNEF

geir.helgeland@aktiv.no

Tlf: 450 07 762

Ansvarlig megler

Geir Helgeland

Eiendomsmegler MNEF

geir.helgeland@aktiv.no

Tlf: 450 07 762

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes
, Rådhusgata 3
4306 Sandnes
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

29.01.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
Oppdragsnr.	
1405250006	
Selger 1 navn	
Hilde Trodal Øksnevad	
Gateadresse	
Hoveveien 7	
Poststed	Postnr
SANDNES	4306
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2021	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
3	
Antall måneder	
9	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Fremtind	
Polise/avtalnr.	
6678645	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HTØ

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: HTØ

2

Document reference: 1405250006

Document reference: 1405250006

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1405250006

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1405250006

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Trodal Øksnevad	0be4ddd5d2c6aa0a498505 4d61405c659a94fdf1	15.01.2025 14:16:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250006

- 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>

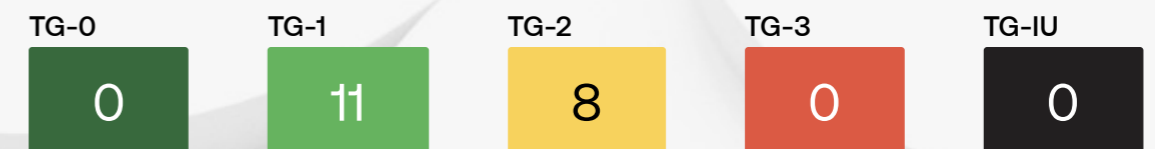
Hoveveien 7 4306 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
 Byggeår: 1977
 BRA: 89 m²
 BRA-i: 75 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befarings 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/26538>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekksvifte er ikke koblet til sentral og har ikke justeringsmulighet.
Det registreres sug ved enkel test, anbefaler nærmere kontroll/utbedring.

Anbefalte tiltak avtrekk

Nærmere kontroll av avtrekksvifte.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør oppgradert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Merknader:

-Vannrør mangler tetting ved rørgjennomføring i fordeler skap for vann, ved en eventuell lekkasje i kobling, vil vann kunne trekke ned i vegg.

Noe begrenset tilkomst for kontroll av skap på befaringsdagen.

-Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak

Tette omliggende vannrør i skap.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra 2011.

Merknader:

-Iring på blande ventil, korrodering ved vanninntak.

-Bereder har ikke fast tilkobling, ingen registrert svimerke.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av blande ventil.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Riss i sveiset skjot ved toalett.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Sveise/sillikonere riss i skjot ved toalett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk av eldre alder, ingen registrert skade.

Det synes å være benyttet feil skruer ved innfestning av klemring.

Tilstand satt iht. alder på sluk.

Belegg synlig ført under klemring.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløpsrør vegg til servant/våtsone.

Belegg/membran kommentert under overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette rundt avløpsrør under servant.

Nærmere kontroll av innfestning til klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Løs dusjstang i dusjkabinett.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Våtrom: Vaskerom/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk av eldre alder, ingen registrert skade.

Det synes å være benyttet feil skruer ved innfestning av klemring.

Tilstand satt iht. alder på sluk.

Belegg synlig ført under klemring.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløpsrør vegg til servant/våtsone.

Belegg/membran kommentert under overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette rundt avløpsrør under servant.

Nærmere kontroll av innfestning til klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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



4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 21.1.2025	Rapportdato 27.1.2025
-----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Hilde Trodal Øksnevad	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja	

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kåre Vatland	Telefon: 902 97 450		
Firma: Duo Takst AS	Epost: KV@DUOTAKST.NO		
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne			

Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg. Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Hoveveien 7, 4306 Sandnes				
Kommunen: 1108	Gårdsnr: 39	Bruksnr: 414	Festnr:	
Seksjonsnr: 5	Andelsnr:	Leilighetsnr: 103		

Byggeår: 1977 - iht. eiendomsverdi
Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betongelement, og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Betongdekke mellom etasjer. Antatt flatt tak teknet med papp. Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i god stand iht. alder, innvendig og utvendig renovert i senere tid. Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon og normal bruks slitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger, samt innhentet fra tidligere salgsprospekt.

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 byggtknisk 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)
1. etasje	89	75	1	13	0
Totalt m²	89	75	1	13	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	75	71	4	Entre/gang, vaskerom/wc, stue/spisestue/kjøkken, soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	75	71	4		

Kommentar til arealberegning

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

Bod på felles luftet balkong 1 .etasje utgjør ca 0,60 m2 BRA-e (eksternt bruksareal)

Innglasset balkong. - 13 m2 - BRA-b (Innglasset balkong)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong opplyst inn glasset balkong i 2016, arbeid utført i regi av sameiet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Element isolert med parko element. Balkong innglasset i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Begrenset kontroll av balkong grunnet overliggende plastdekke. Ikke synlig tekking på balkong, målt fall på gulv ved dør til sluk. (målt på plastdekke) Balkong innglasset i senere tid. Funksjon ivaretatt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdører og vinduer opplyst skiftet i 2016. (Produksjonsår 2015)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dør fra 2015, ingen spesielle merknader utover normal slitasje.	
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og lys laminert benkeplate. Montert i 2021. Innredning fremstår i god stand, noe mindre bruksmerker registrert. Merknad: -Manglende damp tetting under benkeplate ved oppvaskmaskin. -Enkelte fronter behøver justering.	
Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekksvifte er ikke koblet til sentral og har ikke justeringsmulighet. Det registreres sug ved enkel test, anbefaler nærmere kontroll/utbedring.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Nærmere kontroll av avtrekksvifte.	

6.4 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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør i boligblokk ble i følge eier rehabilitert i 2022. Konferer med eier for nærmere informasjon.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør med antatt varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Merknader: -Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at sameiet oppgraderte vannrør til bolig i 2020/2021.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør oppgradert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Vannrør mangler tetting ved rørgjennomføring i fordeler skap for vann, ved en eventuell lekkasje i kobling, vil vann kunne trekke ned i vegg. Noe begrenset tilkomst for kontroll av skap på befaringsdagen. -Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tette omliggende vannrør i skap.	

6.7 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?	Ja
Ny måler montert i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Elektriske anlegget oppgradert med nye sikringer i 2009, dokumentasjon fremlagt.	
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.	
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom/wc	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	

Størrelse	
287L	
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?	Nei
Oppsummering av varmtvansbereder	TG-2
Bereder fra 2011. Merknader: -lring på blande ventil, korrodering ved vanninntak. -Bereder har ikke fast tilkobling, ingen registrert svimerke. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll av blande ventil.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten synes å ha felles balansert ventilasjon, ukjent alder og service historikk. Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert på befaringsdagen.	

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtroms plater på vegg. Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning, og vegg hengt toalett. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 10 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 15-18 mm dørterskel, ca 15 mm oppbrett av belegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
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

Overflate i normal stand iht. alder.
 Merknader:
 -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.
 -Riss i sveiset skjøt ved toalett.

 Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
 Normal tid før utskifting av våtrom, badromspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Sveise/sillikonere riss i skjøt ved toalett.

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Sluk av eldre alder, ingen registrert skade. Det synes å være benyttet feil skruer ved innfestning av klemring. Tilstand satt iht. alder på sluk. Belegg synlig ført under klemring. Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløpsrør vegg til servant/våtsone. Belegg/membran kommentert under overflater.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Tette rundt avløpsrør under servant. Nærmere kontroll av innfestning til klemring.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning, og vegg hengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Løs dusjstang i dusjkabinett.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
<p>Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
<p>Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Våtrom: Vaskerom/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Belegg på gulv og høytrykks laminerte våtroms plater på vegg. Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, vegg hengt toalett, servant i innredning og bereder. Mekanisk avtrekk. Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 40 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
<p>Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. -Riss i sveiset skjot ved toalett.</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, baderoms panel er 10 - 20 år.</p>	

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?	Ja
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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluk av eldre alder, ingen registrert skade.
 Det synes å være benyttet feil skruer ved innfestning av klemring.
 Tilstand satt iht. alder på sluk.
 Belegg synlig ført under klemring.
 Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløpsrør vegg til servant/våtsone.
 Belegg/membran kommentert under overflater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette rundt avløpsrør under servant.
 Nærmere kontroll av innfestning til klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, vegg hengt toalett, servant i innredning og bereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-1

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
 Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse	
Innvendige dører med hvit slett utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser.	

6.13 Øvrig: Etasjeskiller

Beskrivelse	
Toppdekker og overflater i leilighet fremstår i god stand. Eier opplyser at overflater ble oppgradert i regi av forrige eier i 2020/2021. Merknader: -Påregnelig normalt med enkelte småhakk/bruksmerker i overflater. -Stedvis riss i overgang vegg/tak.	
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen.	
Enkel nivellering Ved enkel nivellering registreres det ca 18 mm avvik på total planhet på gulv på soverom. Ved enkel nivellering registreres det ca 17 mm avvik på total planhet gulv i stue. Registrert noe spenninger, lokal ujevnheter i entre. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	

6.14 Rom under terreng

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

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Sandnes kommune
Bygningssjefen
EE/bh.
ark.39/414.

Trelastkompaniet A/S,
Postboks 267,
4001 Stavanger.

BRUKSTILLATELSE

Ansvarshavende:	Selmer Sægrov	Gnr.....39.....
Byggemelder:	Jan Helge	Bnr....414.....
Bygningens art:	Boligblokk	Matr.nr.....
Brutto-areal:	5096 m ²
Konstruksjon:	Jernbetong	Sak nr.....923/75.....
Oljetank:	x	


I henhold til besiktigelse den 12.10.77 meddeles brukstillatelse for Deres boligblokk

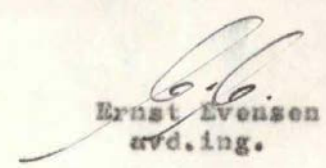
Følgende arbeider gjenstår:

Underetasje: 1. Utvendige lettvegger må forsynes med A.10kledning (på innsiden).

Innvendig: 1. Rekkverket (i det østre trappespøt) må utføres min. 90 cm høyt.

Sandnes, den 18. oktober 1977.


Kaare Christiansen
bygningsjef


Ernst Evensen
adv.ing.

HUSORDENSREGLER FOR ELVEPARKEN BOLAG SAMEIE

Formålet med Husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning, og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø og fellesarealer. Beboere plikter å rette seg etter ordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende

Hovedregelen er at ingen leilighet brukes slik at andre beboere sjeneres.

Enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører. Kostnadene ved registreringen utgjør kr 500,. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler, ved at disse følger leiekontrakten.

1. BRUK AV FELLEAREALENE

- a. Bilutstyr, ski etc. skal ikke settes i fellesganger. Dette gjelder også på tørkealtanene og i sykkelbod. Barn bør heller ikke leke i disse rommene.
- b. Biler og andre kjøretøyer skal parkeres på de avsatte parkeringsplasser. Parkering på nordsiden av blokken er ikke tillatt. NB: Ved inn- og utflytting **skal** nordsiden benyttes. Hensetning av eldre biler, tilhengere etc. som ikke er i bruk er ikke tillatt på fellesområdet. Hver beboer har enten parkerings- eller garasjeplass (en plass pr. leilighet).
- c. Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengeklær fra balkonger eller vinduer eller mate fuglene fra terrassen. Lufting av tøy og sengeklær på balkong og ved vindu må bare skje på en slik måte at det ikke virker skjemmende for noen. Strekking av klessnor samt plassering av skjemmende gjenstander i synshøyde er ikke tillatt
- d. Røyking i blokkens fellesarealer, inklusiv i heisen er forbudt og vil bli strengt overholdt
- e. Det er heller ikke tillatt å montere parabolantenne o.a. uten i samråd med styret.
- f. Hund og katt er ikke tillatt i huset.
- g. Det må utvises forsiktighet når innbo/bygningsmaterieell bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting og oppussing. Teppesfliser, heis og vegger må beskyttes når det er nødvendig. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.
- h. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.
- i. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til sameiet.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

2. BRUK AV LEILIGHETENE

- a. Det er forbudt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling i andre farger, radio- og TV-antenn, parabolantenn, navneskilt eller andre faste innretninger.
- b. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller svekker byggets brannsikkerhet, må ikke foretas. Heller ikke endringer som kan føre til skade på tekniske installasjoner som ventilasjon, rør, elektrisk anlegg og så videre. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
- c. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Tilkobling til vannrør/ elektrisk anlegg må utføres forskriftsmessig av godkjent fagperson. Brannfarlig elektrisk utstyr kan bli påkrevd fjernet.
- d. Beboere skal på egen kostnad sørge for et forsvarlig indre vedlikehold herunder innvendig vedlikehold av balkonger og sluker. Eier er erstatningsansvarlig for skader på boligen på

bakgrunn av manglende vedlikehold. Sameiet har rett til å foreta inspeksjoner for å kontrollere at sameier oppfyller sin vedlikeholdsplikt

- e. Det er eiers ansvar at røykvarslere er montert i leiligheten og at gjeldene branninstruks følges. Branninstruksen inngår i ordensreglene.

3. BRUK AV TERRASSENE –

Terrassen er definert som uteareal og skal benyttes som rømningsvei ved brann. Det er derfor viktig å sørge for fri tilkomst og begrense risikoen for brann og antennelse.

- a. Det er ikke tillatt med åpen ild som kullgrill.
- b. Ikke lov å oppbevare brennbar emballasje og lignende.
- c. Regler for gassflasker. Lagring av Propan er ikke tillatt på balkongen.
- d. Utvise stor forsiktighet ved bruk av tenn kilder og åpne flammer.
- e. Unngå stoppede møbler og annet brennbart materiale.
- f. Balkongen skal ikke brukes til lager, det er forbudt å oppbevare søppel, hvitevarer og lignende.
- g. Det er forbudt å tildekke balkongens dreneringssystem og hindre avrenningen.
- h. Det må ikke helles vann ut over balkonggulvet, det kan renner ned på utsiden glassene på balkongen under og kan i verste fall komme inn på den samme.
- i. Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser på balkongens utside.
- j. Det er ikke tillatt å montere andre gardiner eller utvendig solavskjerming enn standard rullegardiner som følger med balkongglass leveransen. Den enkelte sameier er ansvarlig for å holde de leverte rullegardinene i orden.
- k. Balco AB's leverte [Brukerveiledning og tips om vedlikehold](http://fjellhagen.no/wp-content/uploads/2014/06/twin_careadvice_no_1110.pdf) skal følges (http://fjellhagen.no/wp-content/uploads/2014/06/twin_careadvice_no_1110.pdf)

4. RO I LEILIGHETER OG PÅ FELLEAREALER

I tiden mellom kl. 22.00 (fredag og lørdag kl. 24.00) og kl. 06.00 skal det være ro i blokken. Oppussing som medfører støy for andre beboere (boring i betong, hamring og snekring) skal ikke forekomme på søndager. I helgene må slikt arbeid begrenses til lørdagen mellom kl. 09.00 og kl. 16.00. I ukedagene skal slikt arbeid utføres før kl. 21.00. Ved særlig støyende arbeid og festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant

5. SØPPEL OG AVFALL

Avfall skal kildesorteres, pakkes godt inn og knyttes igjen før det kastes i søppelcontainerne iht retningslinjene fra [Sandnes kommune – avfall og gjenvinning](#). Glass skal sorteres og leveres på gjenvinningsstasjonene. Større ting (eks. møbler, tepper, byggematerialer) må bestille henting eller levere på kommunalt søppelmottak. Elektriske artikler må leveres hos el-forhandler. Det er strengt forbudt å plassere søppel på fellesområder og ved siden av søppelcontainerne.

6. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- a. Eventuell klage over brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret
- b. Sameier vil bli fakturert kostnadene for fjerning og deponering av ulovlig hensatt søppel og personlige eiendeler på fellesområder, med minimum kr 1 000,-.
- c. Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.
- d. Alvorlige eller gjentagende brudd på ordensreglene eller fare for ødeleggelse, kan føre til pålegg om salg eller fravikelse av seksjonen etter eierseksjonslovens § 38 og § 29.

7. Henvendelser til styret skal foregå pr epost til styrets epost adresse Elveparken.bolag@gmail.com eller ved skriftlig henvendelse som legges i postkassen til styret. Anonyme henvendelser til styret blir ikke behandlet.

Sandnes i april 2021
Styret

BRANN-INSTRUKS

ELVEPARKEN BOLAG SAMEIE

I TILFELLE EN BRANN I BLOKKA:

- LUKK ALLE DØRER OG VINDUER FOR Å UNNGÅ SPREDNING AV ILD OG RØYK
- VARSLE BRANNVESENET PÅ NØDNUMMER 110
- FORSØK Å SLUKKE BRANNEN DERSOM DU MENER DETTE KAN VÆRE MULIG MED TILGJENGELIGE SLUKKEMIDLER. HVIS IKKE – FORLAT BYGNINGEN.

VED EVAKUERING:

- Heisen skal ikke benyttes
- Varsle andre beboere og bidra til evakuering av de som trenger bistand, så sant dette er mulig. Redningsaksjoner skal kun utføres i den utstrekning det ikke medfører fare for eget eller andres liv og helse.
- Hvis mulig - ta med bilnøkler for å kunne gi plass til utrykningskjøretøyer på parkeringsplassen
- Ved behov for hjelp til evakuering: bruk telefon (evt hustelefonen) for å varsle. Du kan også varsle ved å markere på balkongen (fest et flagg eller annet signal på rekkverket som viser at du er i leiligheten.
- Opptre rolig. Unngå panikk

ANDRE MERKNADER:

RØMNINGSVEIER:

- Alle plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier og nødutganger, plassering av brannslukningsutstyr og hvordan det virker
- Pass på at branndører og rømningsveier aldri blokkeres
- Alle fellesområder er rømningsveier ved brann eller annen evakuering. Det er derfor ikke tillatt å lagre noe i fellesgangene. VIKTIG!
- Trappehuset er viktigste rømningsvei - søppel skal ikke henses der
- Veranda er også alternativ rømningsvei med stigebil fra brannvesenet hvis det er røykfyllt i trappeutgangen
- Alle branndører og øvrige dører skal alltid lukkes ved brann
- Ved rømning kan eventuelt leilighetens brannslukningsapparat tas med, også via trappeoppgangen
- Oppsamlingsplass er på fortau langs Hoveveien. Lytt til informasjon fra brannvesenet

VARSLINGS- OG SLUKKEUTSTYR:

- Alle skal ha installert brannvarsler i sin leilighet. Det anbefales å ha flere brannvarslere, seriekoblede og en i hvert rom
- Batteri i røykvarslere skal sjekkes minst en gang i året – for eksempel på røykvarslerdagen den 1. desember
- Alle skal ha eget brannslukningsapparat i leiligheten. Apparatet må snus en gang i året, og kontrolleres for at indikator er i grønt område – for eksempel 1. desember
- Brannteppespray og kjøkken-slukkespray anbefales for slukking av mindre branner på kjøkkenet

ANNET:

- Vis aktsomhet ved bruk av elektriske apparater. Trekk ut støpsel fra kaffetrakter, strykejern, ladere o.l. når apparatet ikke er i bruk
- Vis forsiktighet med levende lys
- Vis aktsomhet ved bruk av grill. Gassgrill er tillatt, men gassen skal ikke lagres på terrassen når den ikke er i bruk, siden terrassen er alternativ rømningsvei. Benytt garasje eller utvendig bod.
- Ved røyking: påse at forhåndsregler for brannsikkerhet er ivaretatt. Røyking på sengen er ikke tillatt.

Styret oppfordrer alle beboere til å bidra til en sikker og trivelig bolig!

Innkalling til ordinært årsmøte Elveparken Bolag sameie

30.04.2024 kl. 18.00 sted: Resultat24s lokaler i Jærveien 18

Alle seksjonseiere i Elveparken Bolag sameie, innkalles med dette til ordinært årsmøte. Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Eventuelle leietakere har rett til å møte, men har ingen stemmerett.

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll

2. Årsregnskap og budsjett

Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

3. Årsrapport

Gjennomgang v/styreleder

4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til 57400

5. Valg av styremedlemmer

Styreleder og et styremedlem er på valg i år. I tillegg har et av de valgte styremedlemmene flyttet og ønsker å fratruke. Det har ikke kommet inn forslag til nye kandidater til styret. Men styreleder og et varamedlem som er ferdig med sin valgte periode i år, har sagt seg villig til å stille til gjenvalg for en ny periode, henholdsvis som styreleder og styremedlem.

Forslag til:

Styreleder velges for 2 år, kandidat: Per Oscar Knudsen

Varamedlem tiltrer som styremedlemmer og fortsetter 1 år: Jostein Nestås

Nytt styremedlem og varamedlem velges

Valg av HMS representant velges for 1 år, kandidat: Randi Haga

Det betyr at det er behov for 2 kandidater til det nye styret. Styret oppfordrer kandidater, fortrinnsvis beboere fra Hoveveien 7, til å melde seg før årsmøte. Kandidater kan melde sin interesse til elveparken.bolag@gmail.com eller få nærmere informasjon ved å kontakte styreleder på telefon 98 20 36 10.

6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

Forslag til vedtak: Sameiet gjenvelger Rsm Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning.

7. Vedtektsendringer

7.1. Endringer i §3 Bruken av boligene, omsetning mv.

Det er behov for å presisere eierseksjonslovens § 23. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner i vedtektene. Dette for å begrense kommunale, statlige og andre organisasjoners muligheter til å erverve flere leiligheter i sameiet med inntil 10 % av boligene.

7.2. Endringer i § 4 Vedlikehold fellesanlegg

Det er behov for å presisere eierseksjonslovens § 32 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Det har vært tilfeller hvor det har vært uklart hvor langt seksjonseier vedlikeholdsplikt går. I § 4 utdypes eierseksjonslovens § 32 slik at det skal være klart hva seksjonseier vedlikeholdsplikt omfatter og hva er sameiets ansvar.

7.3 Endring i § 5 Bygningsmessige endringer

Det er ikke for en seksjonseier å gjøre endringer som berører sameiets fellesanlegg. Det er behov for å presisere hva som er regnes som fellesanlegg i en bruksenhet,

Endringene som er foreslått, er merket med gult i vedlagte utkast til nye vedtekter.

8. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

9. Undertegning av protokoll

Sandnes, 18.04.2024

Mvh Styret i Elveparken Bolag sameie

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til å møte og avgi stemme på

mine vegner på ordinært sameiermøte, den 30. april 2024.

Sandnes, _____2024

.....
(sameier underskrift)

Fullmakten er **ugyldig** hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

Årsregnskap Elveparken Bolag Sameie 2023

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Tveit, Ole (30.12.1990), signert 26.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- KNUDSEN, PER OSCAR (04.12.1954), signert 28.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Njaa, Marie (26.09.1995), signert 27.04.2024 med Signicat Sign BANKID

Elveparken Bolag sameie

		Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	Note	2023	2023	2022	2024
Inntekter					
Felleskostnader		2 016 192	2 016 086	1 901 988	2 146 086
Diverse		274 504	14 574	-15 697	0
Garasjeanlegg		8 160	8 568	8 568	8 296
ELB		22 000	22 000	22 000	29 333
Leieinntekter fast eiendom		66 965	82 288	62 288	94 394
Sum inntekter		2 387 820	2 143 516	1 979 147	2 278 109
Kostnader					
Lønnskostnader	1	103 460	79 870	66 639	69 399
TV pakke		118 028	120 175	117 335	120 175
Renovasjon		0	20 000	7 169	20 000
Energi	2	159 741	190 000	249 415	160 000
Renhold		139 878	136 300	128 348	136 300
Vaktmester		124 431	115 500	117 334	115 500
Drift og vedlikehold		1 533 951	665 978	2 366 734	642 400
Revisjonshonorar	3	9 000	10 000	8 500	10 000
Honorar regnskapsfører FF		61 864	54 052	57 028	60 000
Honorar FF videre fakturert		3 609	500	1 000	500
Konsulent/Juridisk bistand mm		290 322	175 000	49 797	175 000
Forsikringspremier		128 070	110 000	109 222	127 589
Administrasjonskostnader	4	22 785	30 325	26 263	30 325
Sum kostnader		2 695 138	1 707 700	3 304 783	1 667 188
Driftsresultat		-307 318	435 816	-1 325 636	610 921
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		28 716	15 405	15 248	18 157
Annen rentekostnad		-307 069	-300 000	-227 744	-260 000
Netto finansposter		-278 353	-284 595	-212 496	-241 843
Resultat		-585 671	151 221	-1 538 132	369 078



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Elveparken Bolag sameie

		Regnskap	Regnskap
	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Kundefordringer		70 621	107 234
Andre kortsiktige fordringer		65 622	56 840
Bankinnskudd		1 590 249	422 580
Sum omløpsmidler	6	1 726 492	586 654
SUM EIENDELER		1 726 492	586 654
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Udekket tap	5	-5 018 175	-4 432 504
Sum egenkapital		-5 018 175	-4 432 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld	6	4 750 001	3 142 840
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		200 661	1 692 382
Påløpt arbeidsgiveravgift		8 093	13 170
Skyldig lønn		57 400	30 250
Påløpte kostn. og forskuddsbet. innskudd		1 728 512	140 515
Sum kortsiktig gjeld	6	1 994 666	1 876 318
Sum gjeld		6 744 667	5 019 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 726 492	586 654

Sted: _____ dato: _____

Navn _____ Navn _____ Navn _____
Leder

Navn _____ Navn _____

Elveparken Bolag sameie

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt individuell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivingsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskrivning foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivingsraten satt til 0. Dersom årlig verdi forringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjenestepensjon, da foretaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap	Regnskap
	2023	2022
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	*90675	50 600
Arbeidsgiveravgift	12 785	6 035
Faste lønninger	0	10 004
Sum personalkostnader	103 460	66 639

* 57400 årets styrehonorar, 33275 utgjør korreksjon avvik avsetn 2020,2021,2022

Note 2 Energi

	2023	2022
EL felleareal	159741	249415
Sum	159741	249415

Note 3 Revisjon

Lovpålagte revisjonstjenester inkl mva utgjør: 9 000

Note 4 Administrasjonskostnader

Beskrivelse	2023	2022
Web drift	4825	4825
Små anskaffelser	741	3019
Admkost,porto,utsendels	9425	10781
Andre driftskostnader	7794	7639
Sum	22785	26263

Note 5 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2023	Årets resultat	Regnskap 31.12.2022
Egenkapital	-5 018 175	-585 671	-4 432 504
Sum egenkapital	-5 018 175		-4 432 504

Styret foreslår at overskuddet føres mot udekket tap.

Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 6 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2023 kr. -268 174

I tillegg har sameiet et sereielån med løpetid over 15 år og rente på 8,55%. saldo : -4 750 001

Kr 615 370,- forfaller til betaling fra år 2028.

Driften er sikret gjennom tilgang til økt låneopptak.

Til årsmøtet i Elveparken Bolag Sameie

Uavhengig revisors beretning
Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elveparken Bolag Sameie som viser et underskudd på NOK 585 671. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av 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 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.

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 avvirket.



Revisors beretning 2023 for Elveparken Bolag Sameie

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>.

Sandnes, 29. april 2024
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesdal, Marianne

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-1106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-29 08:30:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EDNTI-N5AC8-NZZ66-72LPD-OTS4N-J1TY2

Penneo Dokumentnøkkel: EDNTI-N5AC8-NZZ66-72LPD-OTS4N-J1TY2

Årsrapport 2023 fra styret Elveparken Bolag Sameie

Elveparken Bolag Sameie, org. nr. 971338474, ligger i Sandnes kommune. Sameiet består av 53 leiligheter. Styret ønsker nye sameiere velkommen til sameiet..

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll og etableres et HMS-system. Det er styrets plikt å ha oversikt og vedlikeholde alle fellesarealene. I tillegg skal styret informere eier og bruker av den enkelte bolig om det ansvaret den enkelte har etter lov og forskrift. Styret skal blant annet påse at det kartlegges for mulig fare for ulykker og uønskede hendelser og på denne bakgrunn foreta en risikovurdering, samt utarbeide planer og gjennomføre tiltak for å redusere denne risikoen.

HMS arbeid i sameiet vil si å verne om liv, helse og materielle verdier og skape et godt og trygt bomiljø. Styret skal ivareta internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg, trafikkområder og lekeplassutstyr. I den forbindelse har styret avholdt en befaring sammen med Rogaland Brann og Redning 13.04.2023. Konklusjonen var at sameiet har gode HMS rutiner og ivaretar sikkerheten på en god måte, 2 avvik som nå er lukket og noen forbedringsmuligheter.

Styret har utarbeidet et velkomstskriv som beskriver hva som skaper et godt og trygt bomiljø. Sammen med vedtekter og Husordensregler forteller det om hvilke rettigheter og plikter man har i sameiet, blant annet med hensyn til bygningsmessig endringer i leilighetene, hensyn til naboer orden og ryddighet.

Husordensreglene inkluderer også en egen BRANN-INSTRUKS og styret anmoder alle om å gjøre seg kjent med disse dokumentene.

Styret har gjennomført HMS inspeksjoner sammen med beboernes HMS representanter og oppdatert sameiets HMS aktivitetsplan.

Beboernes HMS representanter har vært Randi S. Haga.

Styret mener at det er et godt og trygt bomiljø i sameiet.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder	Per Oscar Knudsen
Styremedlem	Ole Tveit
Styremedlem	Marie Njaa
Varamedlem	Ronny Håland
Varamedlem	Jostein Nestås

Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 7 styremøter og flere befaringer i forbindelse med vedlikehold og skader.

Aktiviteter:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Lagt ny utvendig drenering i plenen
- Bygd om og sikret mur rundt avfallskontainere
- Innhentet tilbud og planlagt for felles brannvarslingsanlegg
- Oppfølging av garantisak og fallsikring rekkverk Balco
- Fravikelse og tvangssalg av leilighet

I tillegg har styret gjennomført følgende tiltak

- Befaringer fellesareal sikkerhet og orden
- Inngått ny serviceavtale for felles ventilasjonsanlegg og varmpumpe
- Rydding og fjerning av hensatte biler og ting på fellesarealene
- Rens av teppefliser og flekkvask vegger i korridorer og inngangsparti
- Vårlig vindusvask og utsetting av felles container
- Oppfølging etter vanninntrenging i underetasje
- Administrasjon og utvidelse av ladeanlegget for elbiler
- Utført og fulgt opp arbeid med uteområdene

Styret har følgende planer for videre arbeid:

- Installering av felles brannvarslingsanlegg (økt sikkerhet, bestilt og installeres i 2024)
- Utskifting/lekkasjesikring av gamle varmtvannsbeholder (sikkerhet installeres i 2024)
- Utskifting av inngangsdør til leilighetene (reduksjon av støy og luktsmitte)
- Justering av lufttilførsel og trykkregulering i ventilasjonskanaler (reducere lukt smitte)
- Male og skifte belysning i nødutgang, sykkelboden og vaktmesterkontor.
- Skifte ut flekkete teppefliser i korridorene
- Innhente nytt tilbud på forsikringer
- Legge nye fliser i inngang til trappeoppgangen
- Gjennomføre planene og miljøtiltak på uteområdet
- Bygge ny bod/garasje for MC kjøretøyer
- Utskifting av brannslanger
- Innhente pris på solseller og evaluere kost/nytte effekten for sameiet.
- Vurderer muligheten for å installere ladere for elsykler i sykkelrom

Rehabiliteringer de siste årene

Styret arbeidet etter en vedlikeholdsplan utarbeidet av Rambøll i 2012 og det har vært gjennomført store utskiftninger og rehabiliteringsarbeid i sameiets fellesanlegg. Dette gir en betydelig verdistigning av den enkelte leilighet, dersom det blir gjort kjent for møbler når

Følgende utskiftninger og fornyelser kan nevnes:

- Ny takteking PVC takfolie og utskifting sluker og takhatter
- Rehabilitering av innvendige korridorer, inngangsparti og trappeganger (ny himling, maling av vegger, nye gulvfliser og belysning)
- Utskifting av alle vinduer og balkongdører, (lekkasje og forbedret isolering)
- Innglassing av terrasser og fasader (hindre videre fuktskader på i betong og lekkasjer fra balkongene)
- Nytt felles ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og varmepumpe, samt renovering av kanaler (bedre luftkvalitet og energibesparing med støtte fra ENOVA)
- Komplette utskifting av heis (økt driftssikkerhet, redusert strøm forbruk og bære-heis for økt trygghet)
- Installert video kameraer (økt sikkerhet)
- Installert LED lamper i korridorer og trappeganger (Energibesparelse)
- Installert LED lamper i utebelysningen (energibesparelse)
- Installert nye sikringsskap med jordfeilbryter i alle leilighetene (bedre brannsikkerhet)
- Rørfornyelse, hovedstammer med forgreninger til leilighetene, SINTEF prosedyre TG 20380 (redusere lekkasjerisiko og levetidsforlangelse)
- Installert ny infrastruktur med egen kurs og anlegg for lading av elbil (Zaptec)
- Ny utvendig drenering (overvann)
- Skiftet garasjeporter og rehabilitering av garasjekledning
- Rehabilitering av uteområder (pågående)

Mer detaljerer opplysninger finnes i styrets beretning for de enkelte årene.

Sameiets drift og økonomi

- **Forretningsførsel og revisjon**
Resultat24 utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt. Revisor er RSM Norge AS.

- **Forsikring**
Bygningene er fullverdiforsikret med hos Gjensidige forsikring. Egenandelen ved de fleste skader utgjør kr. 10.000, - For 2024 utgjør premien kr 162 000.

Styret må kontaktes i alle forsikringssaker

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

- **Økonomi**
Fra 1.1.2024 er felleskostnader økt med 6,45%.

Sameiets driftskonto er i Sandnes sparebank.

Sameiets løpende avtaler:

- Avtale om forretningsførsel med Resultat24
- Strøm Lyse

- Service avtale for ventilasjon og varmepumpe med HABI AS
- Serviceavtale for brannvernustyr med Tangen RVA AS
- Serviceavtale for uteanlegg og fellesområder med Boservice as
- Renholds avtale med AI renhold
- Forsikringsavtale med Gjensidige forsikring
- Zaptec Elbil ladere

Årsrapporten er godkjent av styret 30.04.2024

Vedtekter for Elveparken Bolag

§1

Eierandelene

Eiendommen gnr. 39 bnr. 414 i Sandnes kommune er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler som igjen knytter seg til bruksrett til bestemte seksjoner i bebyggelsen. Sameiet er delt opp i brøkdeler av til sammen 1081 eierandeler av eiendommen. Disse kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

§2

Formål mv.

Sameiets formål er å sikre eiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art mv. Sameierne hefter innbyrdes proratarisk etter eierandelenes størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

§3

Bruken av boligene, omsetning mv.

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner som bestemt i skjøtet for de enkelte eierandeler. Med hensyn til bruken av disse, er den enkelte dog forpliktet til å følge vanlige regler for god husorden, og de til enhver tid offentlige bestemmelser. Eierandelen kan skilles fra bruksretten til seksjonen ved overdragelse og pantsettelse. Eierne har den fulle rådighetsrett slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).

Alle seksjonseiere skal ha rett til en biloppstillingsplass på sameiets felles parkerings arealer. Disse skal ha adkomst over sameiets fellesareal og kan seksjoneres som tilleggsdel. Seksjonen, ladestasjonen eller garasjen kan fritt utleies. Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering innen 14 dager. Det samme gjelder for eventuell utleie av seksjon, ladestasjon eller garasje, dog ikke for enkeltrom av seksjonen. Boder, ladestasjoner og garasjer kan ikke selges ut av sameiet. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mob evt mail, (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 11.12.2012. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerhet og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister vil styret ha rett til å fastsette et endrings/registreringsgebyr (pr 11.12.2012 kr 500,-) Oppdatering av evt calling anlegg/ringeanlegg, postkasse og dørschild med nye navnelapper/display-informasjon kommer i tillegg.

Vedlikehold – fellesanlegg

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonen knyttet til eierandelen.

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som tilhører seksjonen, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, ventilasjonsventiler mv. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av sameier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til og med stoppekran og for avløpsrør frem til og med kobling til hovedstamme. Sameier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved doren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilatorer og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting og balansert ventilasjon av boligen.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør avløpsrør i leiligheten frem til og med stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er sameiers ansvar.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedstamme. Sameier skal også rense sluk på verandaer, balkonger o.l. Sameier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor sameiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettssameiets ansvar med mindre det kan godtgjøres at sameier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært til stede, plikter sameier å varsle styret umiddelbart.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe sameier har vedlikeholdsansvaret for.

Sameier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Sameier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettssameiet foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også § 5.

Oppdager sameieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til borettslaget.

Sameiet og andre sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslovens 55 5-13 og 5-15.

Som vedlikehold regnes også nødvendige reparasjoner og utskiftninger. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig og innvendig vedlikehold av vinduer og dører som kan utføres fra boligen. Det har også

~~Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene~~

Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang, hovedinngangsdør og vinduer, skal derimot besørges og bekostes av sameiet. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, derunder hageanlegg, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangement på bygning, som markiser, antenner o.l. er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning av styret.

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 11.12.2012 750,-).

§5 Bygningsmessige endringer

En sameier har omfattende rettigheter til å gjøre endringer innenfor sin seksjon.

Ombygninger og endringer i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Tilkobling til vann og avløp / elektrisk anlegg må utføres forskriftsmessig av godkjent fagperson. Brannfarlig elektrisk utstyr kan bli påkrevd fjernet.

Sameiers ansvar for endringer/tiltak
(Gjelder ikke utskiftinger og vedlikehold).

Den enkelte sameier har ansvar for å avklare om endringen/tiltaket i leiligheten omfattes av søknadsplikt. Dersom det foreligger søknadspliktige tiltak, må arbeidet være utført i tråd med forskrift og sameieren må sende søknad til kommunen for godkjenning, dersom denne mangler.

Dersom endringene er unntatt fra søknadsplikt har likevel tiltakshaver/sameieren det fulle ansvar og må til enhver tid kunne fremlegge dokumentasjon som viser at arbeidene er utført på en forsvarlig måte og at forskrifter og faglige anbefalinger er fulgt.

Dersom sameier ikke kan fremlegge tilfredsstillende godkjenning eller dokumentasjon, risikerer han/hun erstatnings ansvar og/eller avkortning i fremtidige forsikringsoppgjør. Feil og mangler som hefter ved leiligheten må opplyses om i forbindelse med salg.

Ansaret gjelder selv om endringen er utført av tidligere seksjonseier

Ansvar for endringer som berører fellesanlegg.

Sameiers arbeid/tiltak på fellesanlegg og -arealer begrenser seg normalt til utskiftinger og avtalt vedlikehold. Det er i utgangspunktet ikke tillatt for sameier å foreta endringer som berører sameiets fellesareal og -anlegg. Som fellesanlegg regnes også leilighetens betong dekker og bærevegger, utvendige vegger, vinduer, dører, innvendige vertikale sjakter for rørføringer, samt hovedstammer for avløp, hoved ventilasjonskanaler og vannrør frem til stoppekran i bolig.

Dersom det er utført slike endringer, med eller uten styrets tillatelse, bærer tiltakshaver/seksjonseier det fulle ansvaret for eventuelle skader og ulemper som tiltaket kan føre til. Dette kan medføre erstatningsplikt for kostnader i forbindelse med øvrige sameieres tap, og for utbedringer av feil og mangler knyttet til tiltaket.

Seksjonseier har ansvar for at tilgang til sameiets fellesanlegg ikke blir hindret. Dersom seksjonseier har gjort endringer som fører til at fellesanlegg tildekkes eller på annen måte hindrer styret i å kunne utføre nødvendig inspeksjon, vedlikehold og utskiftinger på sameiets fellesanlegg, kan styret kunne kreve at seksjonseier sørger for at det blir gitt tilgang til fellesanlegget på sameiers kostnad, eller at endringene tilbakestilles.

Ansaret gjelder også for tillatte endringer og endringer som er utført av tidligere seksjonseier.

Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til eiendommen skal dekkes av sameierne og fordeles etter eierandelens størrelse. På grunnlag av et årsregnskap skal det betales et månedlig forskuddsbeløp a konto.

§ 7

Administrasjon

Sameiet skal ledes av et styre på 3-6 medlemmer. Medlemmene til styret velges på årsmøtet for 2 år av gangen. Styret velger selv sin leder og kan meddele spesialfullmakter, bl.a. til forretningsfører. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av leder og et styremedlem. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen. Disponeringen av fellesrom og anlegg er også underlagt styrets nærmere bestemmelser. Styret ansetter forretningsfører for sameiet.

§ 8

Årsmøte - stemmerett

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret eller minst 5 av sameierne framsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsesfrist for slikt møte er den samme som for ordinært årsmøte. På årsmøte har hver sameier 1- en stemme. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om ombygging, omgjøring av fellesarealer, salg, kjøp og leie av fast eiendom som tilhører sameierne i fellesskap, samtykke til endring av formål for bruksenhet fra boligformål til annet formål eller omvendt.

En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt. For gyldig vedtak må minst 8 sameiere være representert på møtet.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Valg av styre og 2 varamedlemmer.
3. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være meldt til styret innen frist angitt i varsel.

§ 9

Mislighold - panterett

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, forbeholder sameiet seg panterett for 2G= to ganger folketrygdens grunnbeløp, i hver eierandel. Panteretten skal ha prioritet etter eventuelle lån fra bank eller annen kredittinstitusjon og er uten opptrinnsrett. Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14-dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i panteretten. Skyldig beløp kan sameiet dog inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i panteretten. Dersom en eier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 30 dagers varsel kreve at seksjonen fraflyttes, og eieren utløst etter takst, som i mangel av enighet om takstmenn skjer ved voldgift. Unnlattelse av å betale pliktig tilskudd til felleskostnadene gir sameiet rett til å kreve tvangsauksjon avholdt over vedkommendes sameieandel med tilhørende seksjon. Fra 1. en måned etter forfall berøres

Protokoll 2024 Elveparken Bolag sameie

§ 10

Sameiets fellesareal

Sameiets fellesareal kan overvåkes av kamera og styret har anledning til å vurdere/justere overvåkning slik at den til enhver tid gir den nødvendige trygghet og forebygger kriminalitet. All overvåkning som iverksettes skal være i samsvar med Datatilsynets krav/retningslinjer.

Sandnes 30.04.2024
Elveparken Bolag

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Dale, Knut Inge (21.12.1965), signert 16.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Tveit, Ole (30.12.1990), signert 14.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Njaa, Marie (26.09.1995), signert 16.05.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll årsmøte Elveparken Bolag sameie
30.04.2024 sted: Resultat24's lokaler Jærveien 18

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll.

Innkalling anses som godkjent, møteleder Per Oscar Knudsen og referent Knut Inge Dale. Ole Tveit og Marie Njaa ble valgt til å signere protokoll sammen forretningsfører Knut Inge Dale. Det var 9 seksjonseiere representert.

2. Årsregnskap og budsjett

Tatt til etterretning og godkjent

3. Årsrapport

Tatt til etterretning og godkjent

4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 57 400, styret fortar selv den interne fordeling. Enstemmig vedtatt.

5. Valg av styremedlemmer

Styreleder velges for 2 år, kandidat: Per Oscar Knudsen Vedtatt ved akklamasjon

Varamedlem tiltrer som styremedlemmer og fortsetter 1 år: Jostein Nestås

Nytt styremedlem og varamedlem velges Kandidater Erik Solland Haraldsen og Egil Qvale

Erik Solland Haraldsen ble valgt som styremedlem og Egil Qvale ble valgt som varamedlem Marie Njaa trer ut av styret

Vedtatt ved akklamasjon

Valg av HMS representant velges for 1 år, kandidat: Randi Haga Vedtatt ved akklamasjon

Etter dette består styret av følgende medlemmer

Rolle	Navn	På valg
Styreleder	Per Oscar Knudsen	2026
Styremedlem	Jostein Nestås	2025
Styremedlem	Erik Solland Haraldsen	2026
Varamedlem	Ronny Håland	2025
Varamedlem	Egil Qvale	2026

6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

Forslag til vedtak: Sameiet gjenvelger Rsm Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning. Vedtatt ved akklamasjon.

7. Vedtektsendringer

7.1. Endringer i §3 Bruken av boligene, omsetning mv.

Det er behov for å presisere eierseksjonslovens § 23. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner i vedtektene. Dette for å begrense kommunale, statlige og andre organisasjoners muligheter til å erverve flere leiligheter i sameiet med inntil 10 % av boligene.

Enstemmig vedtatt

7.2. Endringer i § 4 Vedlikehold fellesanlegg

Det er behov for å presisere eierseksjonslovens § 32 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Det har vært tilfeller hvor det har vært uklart hvor langt seksjonseier vedlikeholdsplikt går. I § 4 utdypes eierseksjonslovens § 32 slik at det skal være klart hva seksjonseier vedlikeholdsplikt omfatter og hva er sameiets ansvar.

Enstemmig vedtatt

7.3 Endring i § 5 Bygningsmessige endringer

Det er ikke for en seksjonseier å gjøre endringer som berører sameiets fellesanlegg. Det er behov for å presisere hva som er regnes som fellesanlegg i en bruksenhet.

Enstemmig vedtatt

8. Inkomne saker

Ingen inkomne saker

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 16.05.2024
- Tveit, Ole (30.12.1990), 14.05.2024
- Njaa, Marie (26.09.1995), 16.05.2024

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 16.05.2024
- Tveit, Ole (30.12.1990), 14.05.2024
- Njaa, Marie (26.09.1995), 16.05.2024

Forseglet av



Posten Norge

Velkommen til Elveparken Bolag Sameie



Innhold

Velkommen	3
Årsmøtet	3
Forretningsfører	3
Web-sider	3
Salg/Utleie av leilighet	3
Postkasse/postkasseskilt	4
Nøkler	4
Brannvern	4
Sikkerhet	4
Husordensregler	4
Vedtekter	4
Parkering og garasjer	5
Gjesteparkering	5
Heis	5
Vedlikehold	5
Renhold	5
Avfallshåndtering	6
TV & Bredbånd	6
Forsikring	6
Strøm	7
Husordensregler og Vedtekter	7
Ofte stilte spørsmål (FAQ)	8

- **Et skriv som hjelper deg å finne frem i
Elveparken bolag**

Velkommen

Som ny beboer i Elveparken Bolag Sameie (EBS) ønsker vi deg hjertelig velkommen. Elveparken Bolag Sameie ble stiftet i 1980. Dette skrevet er laget for å presentere sameiet for deg og tar deg igjennom en del praktiske ting som er nyttig for nye beboere å vite. Det er derfor viktig at dersom du selger eller leier ut din bolig presenterer dette skrevet for de nye beboerne. En oppdatert versjon av skrevet vil til enhver tid være tilgjengelig på nettsiden til sameiet.

Årsmøtet

Sameiets øverste organ er Årsmøtet som blir avholdt med sameieren hvert år innen utgangen av juni, hvor hver eierseksjon har en stemme. Det oppfordres sterkt at alle seksjonseiere er representert på dette møtet. Årsmøtet velger sitt Styret etter gjeldene vedtekter for sameiet. Oppdaterte vedtekter for Sameiet ligger til enhver tid ute på nettportalen <https://resultat24.no/elveparkenbolag>

Epostadresse til styret: elveparken.bolag@gmail.com Sameiet har også egen postkasse som er merket Styret.

Styrets sammensetting er til enhver tid oppdatert på sameiets nettportal og ved informasjon på oppslagstavle i hovedinngangen.

Forretningsfører

Sameiet har samme forretningsfører, Resultat24 AS ved Knut Inge Dale som kan nås på tlf.: 51 62 59 70 eller epost: post@resultat24.no. Det er svært viktig at forretningsfører til en hver tid har oppdatert informasjon om hvem som bor i leilighetene. Oppdatert kontaktinformasjon til vår forretningsfører finner du på Sameiets nettportal.

Web-sider

Sameiet har en egen nettportal. Adressen til denne portalen er <https://resultat24.no/elveparkenbolag>. Her vil du til en hver tid finne oppdatert informasjon om Sameiet. Nettportalen har en egen innloggingstjeneste med brukernavn og passord. Her får du tilgang til protokoller fra sameie- og styremøter, samt fakturainfo.

Brukernavn og passord får du av vår forretningsfører.

Salg/Utleie av leilighet

Forretningsfører og Styret må til enhver tid ha nøyaktig oversikt over eierskap og hvem som bebor de enkelte leiligheter, se Sameiets vedtekter, § 3. Vi ber derfor alle seksjonseiere om å melde fra til forretningsfører i tilfelle salg eller utleie. I de tilfellene hvor leiligheten leies ut til et firma, eller andre som i henhold til leieavtalen vil ha rett til fremleie, må vi ha informasjon om hvem som er den egentlige beboer av leiligheten. Vi ber om at en bestemmelse om informasjon til Styret om hvem som er den egentlige beboer av leiligheten, samt ordensreglene også tas inn i leiekontrakten.

Postkasse/postkasseskilt

Postkassene er lokalisert ved inngangsdørene, helt nede i trapperommet. Nøkkelen du skal bruke til postkassen er den samme som nøkkelen til leiligheten du bor i.

Navneskilt til post, dør og porttelefon utstedes av sameiet og ønsket navn på skiltet bes sendt til styrets e-post snarest mulig etter innflytting. Tjenesten vil bli fakturert med kr 500,-

Nøkler

Sameiet har et eget nøkkelsystem hvor alle leilighetene inngår. Å kopiere opp nøkler til leilighetene er derfor ikke mulig å gjøre uten at man går via forretningsfører som er ansvarlig rekvirent ovenfor nøkkelprodusent. Trenger du en ny nøkkel skal du ta kontakt med forretningsfører. Har du låst deg ute og trenger hjelp til å komme inn kan du ta kontakt med Boservice på tlf 51624874 eller mobiltlf 915 82 821 som har hovednøkkel. Kun person hvis navn står på innvendig inngangsdør kan rekvirere denne tjenesten. Identitetspapirer vil være nødvendig. Tjenesten vil bli fakturert av Boservice etter tid medgått.

Brannvern

Hver leilighet er egen branncelle og den enkelte seksjonseier er ansvarlig for det nødvendige antall røykvarslere og slukkingsutstyr i leiligheten. Her minner vi om følgende:

1. Husk årlig utskifting av batterier i brann/røykvarslere
2. Husk å kontrollere/etterfylle brannslukningsapparatene

Sameiet har utarbeidet **egen branninstruks** som er gjort tilgjengelig for alle leiligheter og ligger vedlagt Husordensreglene. **Les den!**

Sikkerhet

Pass på at utgangsdørene alltid går i lås etter deg! Ser du en åpen dør: Lukk den! Har du behov for å holde en inngangsdør åpen over lenger tid (for eksempel, ved innflytting/utflytting) (Inngang fra nord ved avfallskontainerene) skal der alltid stå vakt ved åpen dør. Ikke lukk opp inngangsdøren for folk du ikke kjenner.

Husordensregler

Sameiet har utarbeidet egne Husordensregler som er vedtatt av Sameiemøtet. For at vi skal kunne leve sammen på en fredelig og konfliktfri måte skal enhver beboer sette seg inn i disse reglene og overholde dem. Oppdaterte Husordensregler finner du på Sameiets nettportal eller ved å kontakte Styret. Se også vedlegg bakerst i dette skrevet.

Vedtekter

Sameiet har egne vedtekter som er bindende for alle seksjonseiere og beboere. Disse vedtektene er tilgjengelig på vår nettportal.

Parkering og garasjer

Hver leilighet disponerer en biloppstillingsplass enten i garasje eller på uteparkering. Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Garasjene er en del av sameiets fellesanlegg, og de som disponerer garasjeplass betaler også for strøm og forsikring i garasjeanlegget, samt vedlikehold.

Elbil-ladning

Sameiet har også tilrettlagt for Elbilladning i garasje og på uteparkeringen. Seksjonseiere som ønsker ladepunkt kan knytte seg til ladesystemet i garasjen eller på uteparkeringen etter nærmere avtale med styret.

Gjesteparkering

Gjesteparkering skal i all hovedsak skje på anvist plass. Vennligst bidra til at gjeldene parkeringsregler på fellesområdet utenfor bygningene blir overholdt.

Heis

Riktig bruk av heisene er viktig for å unngå unødvendig høye vedlikeholdskostnader og personlig ubehag om heisen skulle stanse. Heisdøren skal ikke tvinges eller holdes åpne ved makt. Dersom du har behov for å holde døren åpen skal dette gjøres ved å blokkere for dørsensoren. Bruk for eksempel en "post-it" lapp, litt tape el.

Styret skal kontaktes så fort det oppdages problemer eller tegn til problemer med heisene eller følg eget oppslag om varsling i heisen.

Vedlikehold

Alt vedlikehold av fasader, beplantning, tekniske anlegg og andre fellesareal besørger av Styret. Nødvendig vedlikehold vil bli diskutert på årsmøtet og inkludert i årlig budsjett. Innvendig vedlikehold av leilighetene er den enkelte sameiers ansvar etter lov om eierseksjoner § 32.

Utvendig vedlikehold begrenser seg til overflatevedlikehold

Den enkelte sameier kan gjøre endringer innefor sin seksjon, men det er ikke tillatt å gjøre endringer på sameiets fellesareal og anlegg. Som fellesareal- og anlegg regnes: Felles installasjoner som går gjennom leilighetene, slik som rør, ledninger og kanaler. Det samme gjelder for yttervegger, dekker, tak utvendige vinduer og balkonginnglassing .

Renhold

Sameiet felles renhold av Sameiets fellesarealer. Disse fellesområdene består hovedsakelig av mellomgangen utenfor leilighetene og trapperom. Klager på renhold kan rettes til styret. Videre oppfordres alle beboere om å hjelpe til å holde disse områdene rene og pene. Slitasje og tilgrising utover det normale vil den aktuelle beboer eller leilighetseier bli holdt ansvarlig for. Sparkesykkler, rulleskøyter sykler etc skal ikke brukes på innvendige fellesområder.

Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres etter gjeldene regler gitt fra kommunen og vist til i Husordensreglene

TV & Bredbånd

Sameiet har kabel- TV løsning og bredbånd fra Lyse/Altibox med anledning til private oppgraderinger. Det er ikke anledning til å montere parabolantennor på bygningen eller balkonger.

Felleskostnadene inkluderer en standard TV-pakke med trådløs ruter og TV og strømmeboks og følger leilighet ved eventuelt salg. Feil og service skal meldes til Lyse Kundeservice.

Det er anledning for den enkelte leilighet til å oppgradere TV pakke ved behov. Lyse tilbyr også ulike bredbåndsløsninger til rabatterte priser, som den enkelte leilighet kan bestille med ønsket hastighet ved å kontakte Lyse/Altibox Kundeservice, telefon 51 90 80 90 eller ved å gå inn på www.lyse.no.

Forsikring

Selve bygningene og sameiets fellesarealer, inkludert garasjer, samt utstyr som er felleseie er forsikret hos Gjensidige under polise nummer 85870333.

Dermed er selve leiligheten din også forsikret her. Alt fastmontert utstyr betraktes som en del av leiligheten og er derfor dekket av sameiets huseierforsikring.

Den enkelte beboer må selv tegne innboforsikring for sin leilighet.

Eksempel på fastmontert utstyr kan være:

1. Parkett.
2. Downlights i alle rom i taket
3. Integrerte hvitevarer.
4. Trådløs regulering av taklys
5. Kostnader forbundet med ekstra sikring av leiligheten (alarmanlegg, ekstra låser, bolter).
6. Utvendige persienner og solskjerming

Hva gjør du ved skade?

- Alltid iverksette skadebegrensningstiltak for å hindre ytterligere skade.
- Dersom man ikke er i stand til å begrense skaden selv f.eks. stoppe lekkasje, må Boservice vaktmester kontaktes. Dagtid: 51 62 48 74 og Vakt-telefon: 915 82 821
- Melde fra om skaden til styret
- Styret kontakter takstmann og forsikringsselskap som vil ta kontakt for videre oppfølging og utbedring

Sameiet har en egenandel på kr 10 000. Dersom en skade skyldes forhold som beboer er ansvarlig for eller kunne ha forhindret, kan sameiet kreve egenandelen dekket av seksjonseier.

Strøm

Hver leilighet har en egen automatisk strømmåler og den enkelte beboer er ansvarlig abonnementet.

Husordensregler og Vedtekter

Formålet med Husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning, og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø og fellesarealer

Vedtektene er sameiets grunnleggende regler om sameiernes rettigheter og plikter. Vedtektene er bindende for alle sameierne og eventuelle endringer kan kun gjøres av årsmøtet.

Alle beboere er forpliktet til å lese igjennom og rette seg etter [Husordensreglene](#) og [Vedtektene](#) som ligger i sameiets web portal.

For øvrig er sameie, seksjonseiere og styret underlag [Lov om eierseksjoner \(eierseksjonsloven\)](#) og [Lov om sameige \(sameigelova\)](#)

Ofte stilte spørsmål (FAQ)

Hvem gjør hva, spørsmål og svar?

Hvem kontakter jeg hvis heis har stoppet?

Svar: Kontakt noen i styret. Det er Kone AS som har ansvaret for service og vedlikehold på heisen, sitter du fast i heisen kontaktes Kone via alarmtelefon i heisen.

Hvem kontakter jeg for å bestille ekstra nøkler?

Svar: Forretningsfører, Resultat24.

Spørsmål vedrørende faktura?

Svar: Forretningsfører, Resultat24.

Hvor store er de kommunale kostnader pr leilighet ?

Svar: se www.sandnes.kommune.no

Hvem kontakter jeg ved behov for endring av navneskilt på dørklokke/postkasse/inngangsdør?

Svar: Kontakt styret på styrets epost: elveparken.bolag@gmail.com

Hvem kontakter jeg hvis jeg har låst meg ute?

Svar: Boservice på tlf 51624874 eller mobil tlf 915 82 821

Når forfaller min faktura til sameiet?

Svar: Faktura skal betales på avtalt forfall via AvtaleGiro den aktuelle måned.
Kontakt forretningsfører for hjelp til å etablere AvtaleGiro

Inngår renovasjon, vann og avløp i fellesutgiftene?

Svar: Nei, kommunale avgifter betales av den enkelte.

Hvordan kontakter jeg noen i styret?

Svar: Informasjon om styrets sammensetning og kontaktinformasjon finnes til enhver tid på oppslagstavlen i inngangspartiet. Henvendelser som ikke haster bes rettet skriftlig til styrets Epost adresse eller legges i styrets postkasse.

Nabolagsprofil

Hoveveien 7 - Nabolaget Austråttbakken - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ospabakken Linje 24, 25, X40	2 min	0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	11 min	0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min	17.1 km
Stavanger Sola	16 min	

Skoler

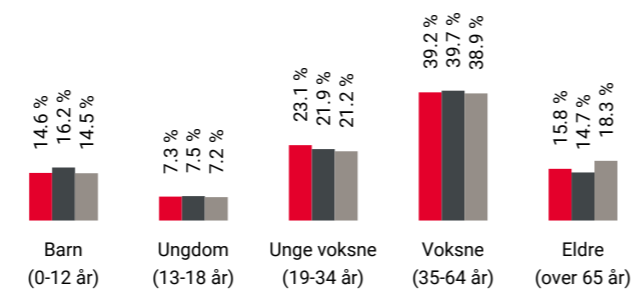
Austrått skole (1-7 kl.) 253 elever, 14 klasser	9 min	0.6 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 331 elever, 16 klasser	23 min	1.7 km
Sandved skole (1-7 kl.) 673 elever, 45 klasser	25 min	1.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 287 elever, 12 klasser	11 min	0.9 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 493 elever, 33 klasser	21 min	1.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min	0.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	16 min	1.2 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austråttbakken	1 120	476
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brueland barnehage (1-5 år) 157 barn	13 min	0.9 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	16 min	1.2 km
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 88 barn	20 min	1.5 km

Dagligvare

Bunnpris Hoveveien	3 min	
Coop Mega Brueland Post i butikk, PostNord	8 min	0.6 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

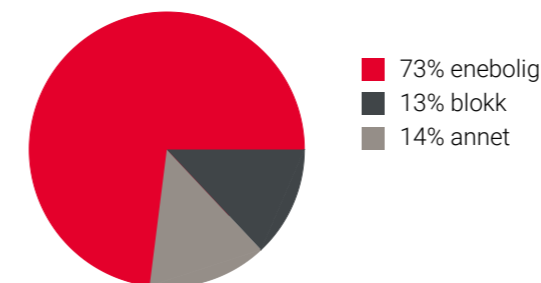
Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

Sport

4- sandvolleyballbaner Sandvolleyball	7 min	0.5 km
Espedalen balløkke Ballspill	8 min	0.6 km
Ganddal Terapi & Trening	14 min	
EVO Sandnes	15 min	

Boligmasse



«Rolig og åpent, kort vei til alt.»

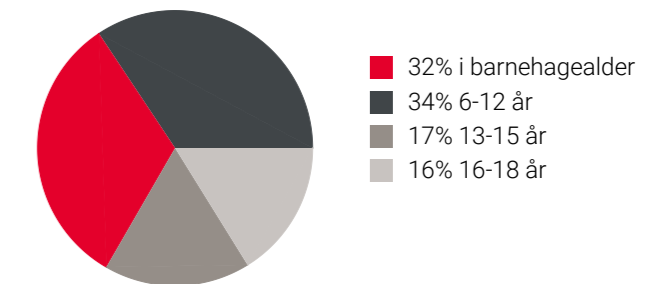
Sitat fra en lokalkjent



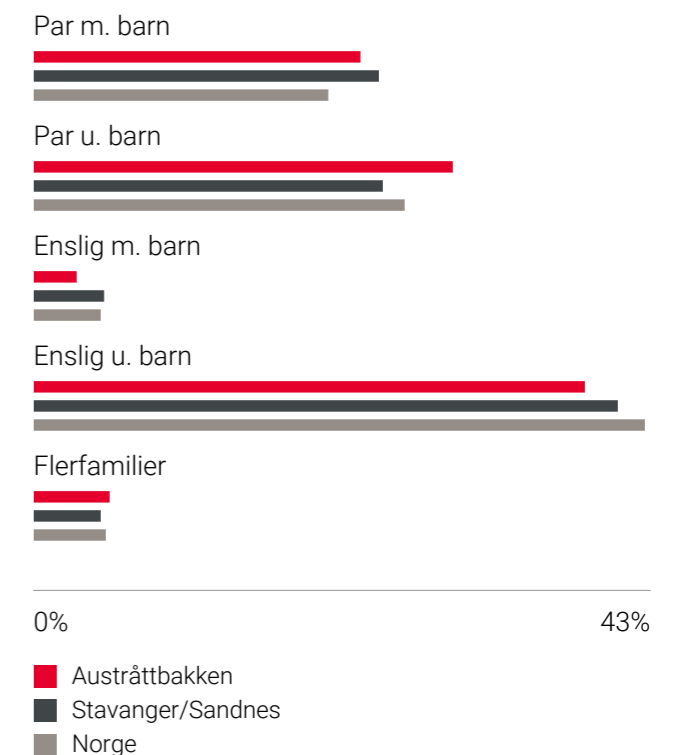
Varer/Tjenester

Bruelandsenteret	7 min
Apotek 1 Brueland	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

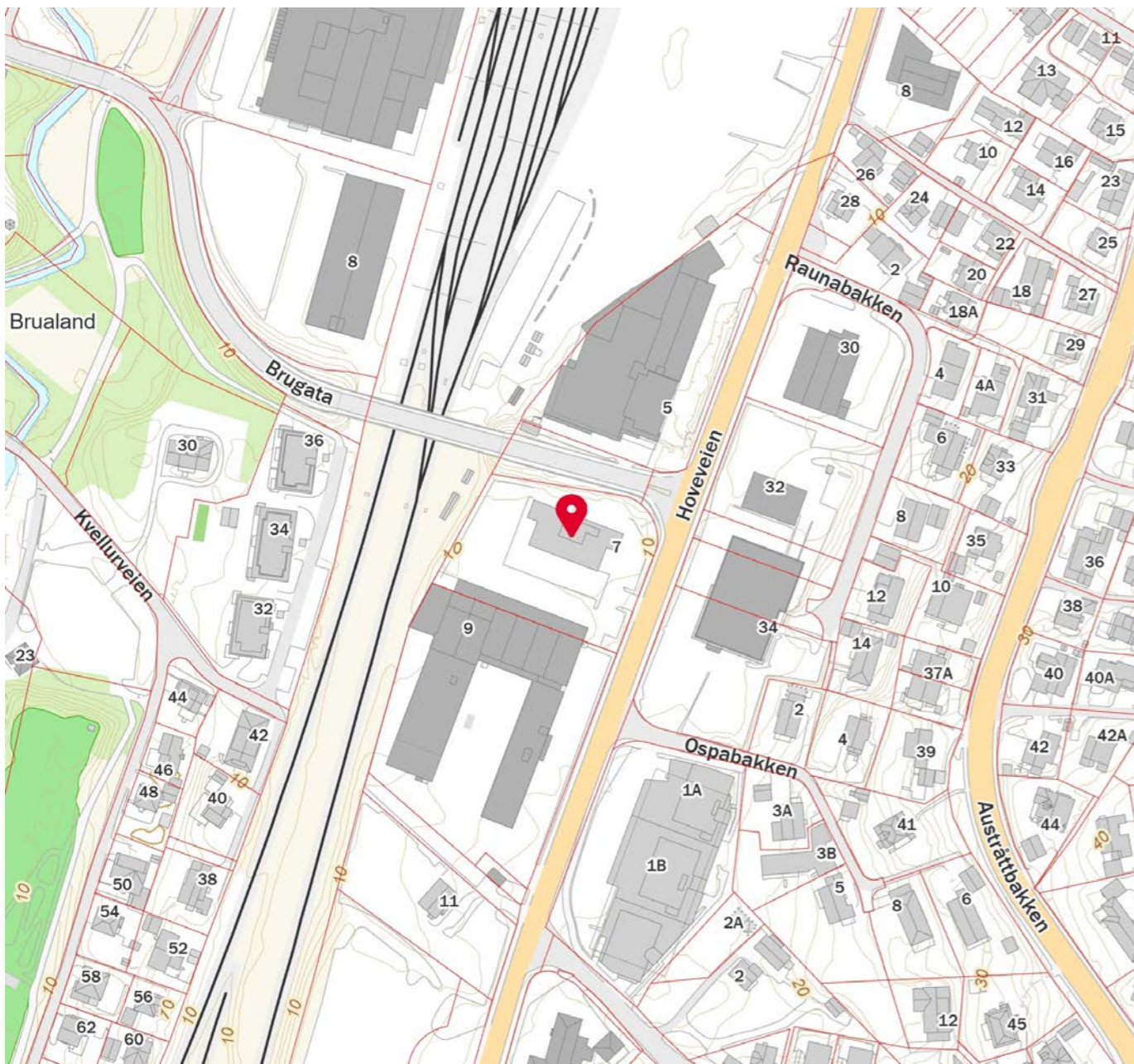
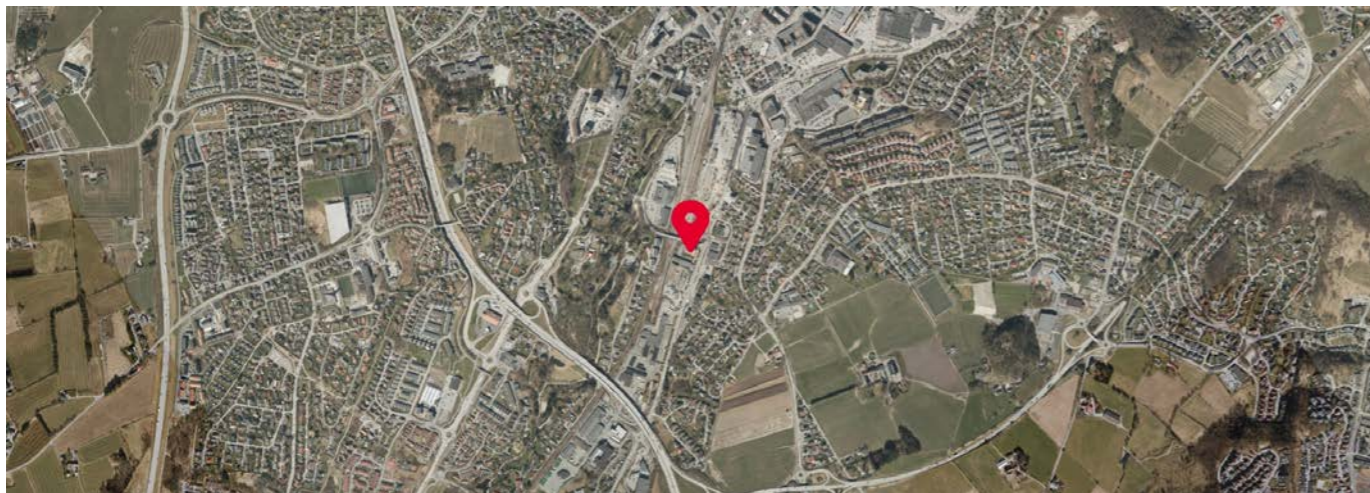


Familiesammensetning

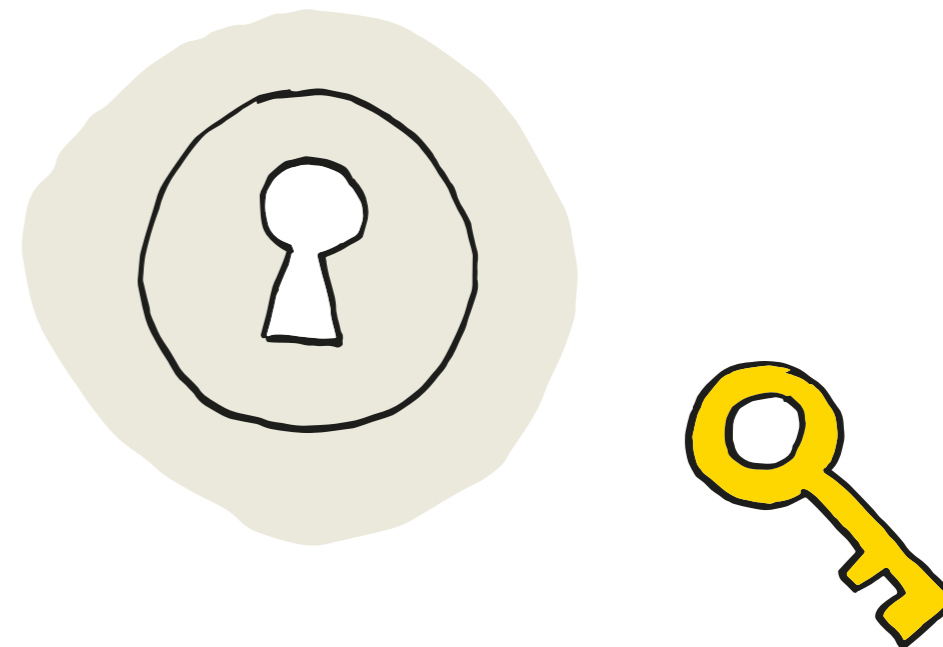


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Elsker du boligen?



Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning, knallgod kundeservice og kundeutbytte.

Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg. Ta kontakt på kundeservice@rogalandsparebank.no eller 51 67 67 00 og be om et uforpliktende tilbud.

Du kan også legge inn lånesøknad på rogalandsparebank.no. Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!





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 eigedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retten skal være rett. For alle.

HELP
Retten skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 eiendomsmeidlerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- 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 avgis.

- 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.

- 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.

Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hoveveien 7
4306 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Geir Helgeland

Telefon: 450 07 762
E-post: geir.helgeland@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

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