

aktiv.

Olabakken 2, leil. 10, 4322 SANDNES

**Kjekk selveierleilighet
2 soverom og parkering
i lukket anlegg!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 44 139,-
Omkostn.: Kr 72 090,-
Total ink omk.: Kr 2 906 229,-
Felleskostn.: Kr 2 792,-
Selger: Erling Drange Jåtten

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 70/74 kvm
Tomtstr.: 2773.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 586
Gnr. 46, bnr. 576
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1405240230

Innbydende leilighet med smart planløsning og stor, solrik balkong.

Her vil du trives. En lettstelt 3 - roms med flere gode kvaliteter:

- Tilbaketrukket beliggenhet i 3. etasje
- Lyse og innbydende fargevalg
- Praktisk planløsning
- Moderne kjøkken med mye skaplass
- 2 gode soverom
- Romslig balkong med gode solforhold
- Rolige og barnevennlige omgivelser
- Nærhet til skole - og barnehagetilbud
- Velfungerende og velholdt sameie
- Fast p-plass og bod

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen	2
Egenerklæring	33
Nabolagsprofil	104
Forbrukerinformasjon	112
Budskjema	113

Velkommen til Olabakken 2, leil. 10

3. etasj: Entre/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og bod.



Lyst og innbydende

Det er en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken.

Fra stuen er det utgang til en balkong med
ettermiddagssol.





Moderne kjøkken

Kjøkkenet er leveret av kvalitetsleverandøren Epoq og har integrerte hvitevarer.





Kjøkkenet er godt utnyttet og har lagringsplass
i over – og underskap.
Laminat benkeplate.

2 gode soverom

Romslig hovedsoverom med god garderobeplass.



Et tiltalende bad

Badet, som har gulvvarme, er innredet med dusj, wc og vask i skuffeseksjon med tilhørende speil og belysning.



Plantegning



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 boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Bod.

1. etasje3. etasje

BRA-i: 70 m² Entre/gang, 2 soverom, bad, stue/
kjøkken og bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.

Det medfølger biloppstilling til en bil og en utvendig bod i felles garasjeanlegg i underetasjen.

Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2773.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et etablert og barnevennlig boligområde på Ganddal. Ganddal er et attraktivt område kun en kort kjøretur fra Sandnes sentrum og med umiddelbar nærhet til E39 som tar deg til Sandnes, Forus, Stavanger og Ålgård.

Her bor man i nærhet til både by og natur og har det meste man trenger i det daglige i gangavstand fra boligen. Kort vei til dagligvarebutikken Rema 1000 Ganddal, samt Jærbakeren og Pizzabakeren. Sandnes sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og byr på det meste man trenger av service- og kulturtilbud.

I området rundt boligen ligger det flere barnehager og skoler.

For den som er glad i tur og aktivitet byr området på flere muligheter. Idylliske Sandvedparken ligger like i nærheten av boligen. Her finner man både trimpark, volleyballbane, parkkafé, lekeplass og ikke minst flotte turløyper. Følger man Sandvedparken sørover kommer man til Stokkelandsvannet som ikke bare har tursti rundt hele vannet, men som også byr på gode bademuligheter, volleyballbane, trimpark med mer.

Kort vei til nærmeste busstopp som tar deg til Sandnes sentrum. Det går også tog som tar deg både nord- og sørover i regionen fra Ganddal stasjon, kun en 9 minutters spasertur unna.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i 3.etasje boligblokk.

Boligblokk som er oppført i betong.

Etasjeskiller i betong.

Saltak som er tekket med betongtakstein.

Yttervegger i betongelement og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

Velkommen til Olabakken 2 - her får du en innbydende leilighet med smart planløsning og stor, solrik balkong. Denne boligen er perfekt for deg som ønsker kort avstand til det meste man måtte trenge i hverdagen. Nærmeste dagligvare ligger i byggets første etasje, og til nærmeste busstopp går du på 2 minutter. Det er og kort vei til flotte turområder, og man kan gå gjennom Sandvedparken til hyggelige Sandnes sentrum som ligger omkring 3,5 kilometer unna.

Boligen er lys og innbydende og består av entré, bod, to soverom av god størrelse, stilrent baderom samt stue og kjøkken med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestuen og stuen som har gode vindusflater og utgang en balkong med gode solforhold.

Parkering i garasjeanlegg.

Dette er boligen for deg som ønsker en enkel hverdag hvor du har nærhet til alt du trenger, men er tilbaketrukket fra bylivet. Vel møtt til en hyggelig

visning!

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3.

Bygningsdeler med TG2:

Balkong, terrasse, plattning Oppsummering:

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Takterrassen er tildekket med terrasse plattning i impregnert trevirke, tilsynelatende kun betongdekke membran er ikke påvist. Grønske, nedbrytning i terrassebord, trenger overflatebehandling. Terrassegulv ligger utenpå kledning. Dette kan medfører større fuktbelastning på treverket hindre utluftning og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Anbefalte tiltak:

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer og dører i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe nedbrytning i enkelte karrer/ glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Ref. egen post.- TG.3_ Fuktskader påvist i brystpanel balkong

dør. Ytterdør er nedslitt i ut. overflater, topping i bunn. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Enkelte vindu har behov for noe mindre justering. Profilerte innerdører fra byggeåret, påregnlige med noe bruks-aldersslitasje i overflater. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Oppgradering av ytterdører, utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering: Det registreres fuktmerker rundt rørgjennomføring i yttertak på loft, skyldes antatt tidligere forhold. Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann. Det er kun lagt gulv på deler av loftet.

Anbefalte tiltak:

Innvendig sutak på loft anbefales inispisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen. Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitalp.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering: Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe sviikt/spenninger/knirk i parkett kan

forekomme som følge av dette. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. i stue innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Glipper i skjøtet parkett i gang.

Anbefalte tiltak:

Parkett/laminat gulv med varierende alder, i hovedsak skiftet i senere tid. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Avløpsrør Oppsummering:

Innvendige avløpsrør som ikke er skiftet ut men som er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Anbefalte tiltak:

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger Oppsummering:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert ved hovedstoppekran under kjøkken benk.

Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber.

Waterguard er etablert under kjøkkenskap.

Anbefalte tiltak:

Normal tilsyn/vedlikehold.

Elektrisk Oppsummering:

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Anbefalte tiltak:

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder Oppsummering:

Bereder fra 2021, er montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen + waterguard. TG.2 _Begrunnes med at berederen er plassert i et rom uten sluk og uten tilstrekkelig tetsjikt/lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak:

Ytterlig Lekkasjesikring av bereder kan anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Ventilasjon Oppsummering:

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Serviseavtale på vedlikehold, rens anbefales. Anlegg på kjøkken og våtrom er testet og fungerer optimalt. TG.2_Leiligheten er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon anbefales kontrollert. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskifting av inneluften. Deler av gammelt anlegg er tilsynelatende ikke lenger i bruk.

Anbefalte tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Våtrom: Bad/vaskerom. Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på 11 mm, synlig oppbrett av belegg. Avslutning av membran er under 25 mm over gulv. Terskel i dusj er ca. 50 mm høyere en terskel i dør til bad. Dersom det ville oppstå en lekkasje utenfor dusj vill evt. overvann ikke kunne ledes til sluk, men renner ut gjennom døråpning. - Riss/sprekk i flis på gulvet ved sluk i dusj. - Riss/sprekk i fuger mellom fliser på vegg i dusj under dusjbatteri, det ble ikke registrert fukt i berørt område. - Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved fliser på gulvet i dusj og mot

dør til bad. TG.3_ Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning, dreng hull i terskel bør etableres.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Påpekte forhold anbefales undersøkt nærmere, badetrom må påregnes oppgradert i nær fremtid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Membran er synlig ført under klemring i sluk. Riss/sprekk, bom i flis i dusj rundt sluk. Anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Bygningsdeler med TG3:

Øvrig: Balkongdør Oppsummering:

Fuktskader og råte påvist i utv. brystpanel balkongdør,

Anbefalte tiltak:

Balkongdør er fuktskade og må påregnes skiftet ut.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen.

Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv- og internet grunnpakke inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

1 p-plass i lukket anlegg.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring

Polisenummer

36944077-1.3

Diverse

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 10 032

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 704 996

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 819 982

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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

71/2436

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på andel fellesgjeld, Grunnpakke-TV, grunnpakke internett, bygningsforsikring, strøm i fellesareal, honorar til forretningsfører/revisor/styret, samt drift & vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2792

Andel Fellesgjeld

Kr 44 139

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato

30.01.2025

Andel fellesformue

Kr 52 475

Andel fellesformue dato

30.01.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ganddal Vest III

Organisasjonsnummer

999071090

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nr. 96887211113 i Handelsbanken i forbindelse med rehabilitering av bygning. Sameiet tok opp en felles gjeld på 2 000 000 pr. 03.09.2020. Annuitetslån, 4 betalingsterminer. Lånet har innfrielsesdato. 30.06.2030. Rentesats 9,25% og effektiv rente 9,68%, lånesaldo pr. 01.01.2025 er 683 534.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger

foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

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

Tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 586, seksjonsnummer 10 i Sandnes kommune. Gårdsnummer 46, bruksnummer 576 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:

1108/46/586/10:

19.09.1991 - Dokumentnr: 7354 - Erklæring/avtale Bestemmelse om adkomstrett for bnr. 586 m. fl. bestemmelser

Overført fra: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:586

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1991 - Dokumentnr: 7438 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1992 - Dokumentnr: 872 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:586 Snr:13

Bestemmelse om disposisjonsrett for

biloppstillingsplass

m.v.

Sekj. nr. 13`s parkeringsplass sl.i seksj. nr. 18.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1991 - Dokumentnr: 7438 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/2436

23.09.1991 - Dokumentnr: 7502 - Best om garasje/ parkering

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:586 Snr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert

24.09.1991, på hele bygget. Det foreligger

ferdigattest, datert 19.12.2017, på tilbygg

næringsdel.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.1991.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Privat avløpsanlegg er separert.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til

boligformål.

PlanID 202005 - Kommuneplan Sandnes 2023-2038.

PlanID 87108 - Reguleringsplan for RV44 fra krysset

med RV505, Kvernelandsveien, med tilliggende

arealer. Ikrafttredelse: 05.02.1989.

PlanID 94104 - Utvidelse og opprustning av

Markageilen mellom Telefonveien og

Ganddalsenter. Ikrafttredelse: 15.11.1994.

PlanID 87308-01 - Bebyggelsesplan for FB1, del av

gnr 46 bnr 22, Ganddal. Ikrafttredelse: 27.06.1990.

PlanID 6202-02 - Endret regulering for gnr 46 bnr 22

m.fl., Åse. Ikrafttredelse: 17.10.1973.

Adgang til utleie

Tillatt

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter

oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmedler 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. Eiendomsmedler 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

2 790 000 (Prisantydning)

44 139 (Andel av fellesgjeld)

2 834 139 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

70 850 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

72 090 (Omkostninger totalt)

82 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 906 229 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 917 129 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 919 929 (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 72 090

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

06.02.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
Oppdragsnr.	
1405240230	
Selger 1 navn	
Erling Drange Jåtten	
Gateadresse	
Olabakken 2, leil. 10	
Poststed	Postnr
SANDNES	4322
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

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

Beskrivelse

Sprekk i noen veggfliser rund dusj

Initialer selger: EDJ

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
- 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
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 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
- 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

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

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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: 1405240230

Document reference: 1405240230

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erling Drange Jåtten	64a36b995aebf4f079f569f70c34db7768309a64	27.01.2025 21:20:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- 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>

Olabakken 2 4322 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

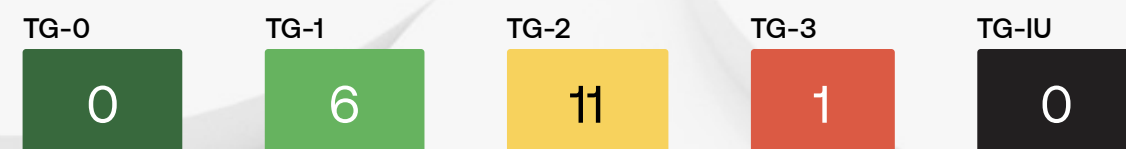
Byggeår: 1991

BRA: 74 m²

BRA-i: 70 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.

Takstrapporten

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 befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26730>

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 TG3

Øvrig: Balkongdør

Oppsummering

Fuktskader og råte påvist i utv. brystpanel balkongdør,

Anbefalte tiltak

Balkongdør er fuktskade og må påregnes skiftet ut.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Takterrassen er tildekket med terrasse platting i impregnert trevirke, tilsynelatende kun betongdekke membran er ikke påvist.

Grønske, nedbrytning i terrassebord, trenger overflatebehandling

Terrassegulv ligger utenpå kledning.

Det kan medføre større fuktbelastning på treverket hindre utluftning og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Anbefalte tiltak

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

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

Ref. egen post.- TG.3_ Fuktskader påvist i brystpanel balkong dør.

Ytterdør er nedslitt i ut. overflater, topping i bunn.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Enkelte vindu har behov for noe mindre justering.

Profilerte innerdører fra byggeåret, påregnelig med noe bruks- alderingsslitasje i overflater.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Oppgradering av ytterdører, utskifting av balkongdør pga skade/siitasje må påregnes.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker rundt rørgjennomføring i yttertak på loft, skyldes antatt tidligere forhold.
Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.
Det er kun lagt gulv på deler av loftet.

Anbefalte tiltak

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.
Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tiffarergulv.
Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. i stue innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Glipper i skjøtet parkett i gang.

Anbefalte tiltak

Parkett/laminat gulv med varierende alder, i hovedsak skiftet i senere tid.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør som ikke er skiftet ut men som er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for loddning er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
Stoppekran er plassert ved hovedstoppekran under kjøkken benk.
Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber.

Waterguard er etablert under kjøkkenskap.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

Elektrisk

Oppsummering

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

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

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

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra 2021, er montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen + waterguard.
TG.2 _Begrunnes med at berederen er plassert i et rom uten sluk og uten tilstrekkelig tetsjikt/lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Ytterlig Lekkasjesikring av bereder kan anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.
Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
Serviceavtale på vedlikehold, rens anbefales. Anlegg på kjøkken og våtrom er testet og fungerer optimalt.

TG.2_

Leiligheten er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon anbefales kontrollert.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.
Deler av gammelt anlegg er tilsynelatende ikke lenger i bruk.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på 11 mm, synlig oppbrett av beleg. Avslutning av membran er under 25 mm over gulv.

Terskel i dusj er ca. 50 mm høyere en terskel i dør til bad. Dersom det ville oppstå en lekkasje utenfor dusj vill evt. overvann ikke kunne ledes til sluk, men renner ut gjennom døråpning.

- Riss/sprekk i flis på gulvet ved sluk i dusj.
- Riss/sprekk i fuger mellom fliser på vegg i dusj under dusjbatteri, det ble ikke registrert fukt i berørt område.
- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved fliser på gulvet i dus og mot dør til bad.

TG.3_ Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning, dreng hull i terskel bør etableres.
Estimert kostnad lokal utbedring kr.1000,-

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Påpekte forhold anbefales undersøkt nærmere, baderom må påregnes oppgradert i nær fremtid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Riss/sprekk, bom i flis i dusj rundt sluk.

Anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.1.2025

Rapportdato
6.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Erling Drange Jåtten**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**

Telefon: **48055432**

Schoenmaker

Firma: **EIENDOM CONSULT JÆREN AS**

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

Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

Eiendom Consult

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

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

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

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

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

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

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

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Bod på ca 4 m2 og biloppstillingsplass til en bil i felles parkeringsanlegg medfølger leiligheten.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. Utvendig vedlikehold besørger i hovedsak av Borettslaget.

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: **Olabbakken 2, 4322 Sandnes**

Kommunenr: 1108 Gårdsnr: 46 Bruksnr: 586 Festenr:
 Seksjonsnr: 10 Andelsnr: Leilighetsnr: 10
 Byggeår: 1991 - Eiendomsverdi på nett
 Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Gandal i Sandnes kommune.

Leilighet i 3.etasje boligblokk.
 Boligblokk som er oppført i betong.
 Etasjeskiller i betong.
 Saltak som er tekkt med betongtakstein.
 Yttervegger i betongelement og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
 Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med laminat og parkett, fliser på bad.
 Innvendige vegger med tapetserte og malte overflater.
 Himling i malte overflater.

Fyring/Oppvarming:
 Elektrisk, varmekabler på baderom.

Sammendrag.
 Leilighet er generelt i normal stand iht. alder, men påregnelig med enkelte tilstandsmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.
 De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Ny kjøkken. Tidligere vannlekkasje i leilighet fra himling, årsstall er ikke opplyst, forsikringssak (sameiet) som ble utbedret av fagfolk ifølge eier.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	74	70	4	0	14
Totalt m²	74	70	4	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	70	66	4	Entre/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken	Bod
Totalt m²	70	66	4		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.
 Det medfølger biloppstilling til en bil og en utvendig bod i felles garasjeanlegg i underetasjen.
 Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.
 Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattning

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

TG-2

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.
Takterrassen er tildekket med terrasseplattning i impregneret trevirke, tilsynelatende kun betongdekkemembran er ikke påvist.
Grønske, nedbrytning i terrassebord, trenger overflatebehandling
Terrassegulv ligger utenpå kledning.
Dette kan medføre større fuktbelastning på treverket hindre utluftning og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Overflatebehandling må påregnes.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører fra Nordan med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.
Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.
Ref. egen post - TG.3_ Fuktskader påvist i brystpanel balkong dør.
Ytterdør er nedslitt i ut. overflater, topping i bunn.
Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.
Enkelte vindu har behov for noe mindre justering.
Profilerte innerdører fra byggeåret, påregnelig med noe bruks-alderingsslitasje i overflater.
Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Oppgradering av ytterdører, utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft Kaldtloft |

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres fuktmerker rundt rørgjennomføring i yttertak på loft, skyldes antatt tidligere forhold.
Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig isolerte, dette kan føre til at damp inne i kanalen kondenserer og returnerer til himling som vann.
Det er kun lagt gulv på deler av loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales inspisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekkingen.
Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i parkett kan forekomme som følge av dette. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. i stue innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Glipper i skjøtet parkett i gang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Parkett/laminat gulv med varierende alder, i hovedsak skiftet i senere tid. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	

6.5 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 hvite slette fronter og grå benkeplate fra 2021, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje. Fagfolk skal vær brukt (elektriker/rørlegger). Stoppekran, bereder m/waterguard etablert under vask. - Enkelte mindre hakk i front skuffer under vask.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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 ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarslere og er utstyrt med et brannslukningsapparat. Alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør som ikke er skiftet ut men som er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
-------------	---------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger TG-2	
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert ved hovedstoppekran under kjøkken benk. Det er noe irring/korrosjon på vannrør i kobber.	
Waterguard er etablert under kjøkkenskap.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn/vedlikehold.	

6.9 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
Deler av det elektriske anlegget er oppgradert i 2021 ifbm nytt kjøkken, dokumentasjon fremvist.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler 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-2	
Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.	
TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga manglende/ ikke framlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Hovedsaklig elektrisk, varmekabler på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral TG-1	
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. TG.1-2. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2021	
Størrelse	
101 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereider fra 2021, er montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen + waterguard. TG.2 _Begrunnes med at berederen er plassert i et rom uten sluk og uten tilstrekkelig tetsjikt/lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterlig Lekkasjesikring av bereder kan anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ventilasjonsanlegg er trolig oppgradert i senere tid, dokumentasjon er ikke fremvist.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
Serviceavtale på vedlikehold, rens anbefales. Anlegg på kjøkken og våtrom er testet og fungerer optimalt.

TG.2_

Leiligheten er generelt noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Ventilasjon anbefales kontrollert.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Deler av gammelt anlegg er tilsynelatende ikke lenger i bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom antatt fra 2006 ifølge tidligere salgsoppgaver..
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderom er renvert i 2006.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på 11 mm, synlig oppbrett av beleg. Avslutning av membran er under 25 mm over gulv. Terskel i dusj er ca. 50 mm høyere en terskel i dør til bad. Dersom det ville oppstå en lekkasje utenfor dusj vill evt. overvann ikke kunne ledes til sluk, men renner ut gjennom døråpning. - Riss/sprekk i flis på gulvet ved sluk i dusj. - Riss/sprekk i fuger mellom fliser på vegg i dusj under dusj batteri, det ble ikke registrert fukt i berørt område. - Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved fliser på gulvet i dus og mot dør til bad.</p> <p>TG.3_ Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning, dreng hull i terskel bør etableres. Estimert kostnad lokal utbedring kr.1000,-</p>	

Anbefalte tiltak overflater
<p>Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Påpekte forhold anbefales undersøkt nærmere, baderom må påregnes oppgradert i nær fremtid.</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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Membran er synlig ført under klemring i sluk. Riss/sprekk, bom i flis i dusj rundt sluk. Anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Sanitær innredning er trolig skiftet i senere tid. Normale bruks- alderingsslitasjer. TG.2_ noe skjolder i nedre kant spill over vask.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p>	

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 foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det anbefales likevel plassering av dusjkabinett pga. påpekte forhold på overflater.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
<p>Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.</p>	

6.14 Øvrig: Balkongdør



Fuktskade/råte i balkong dør.

Beskrivelse	
Balkongdør	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Fuktskader og råte påvist i utv. brystpanel balkongdør,	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkongdør er fuktskade og må påregnes skiftet ut.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.15 Rom under terreng

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

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.17 Toalettrom

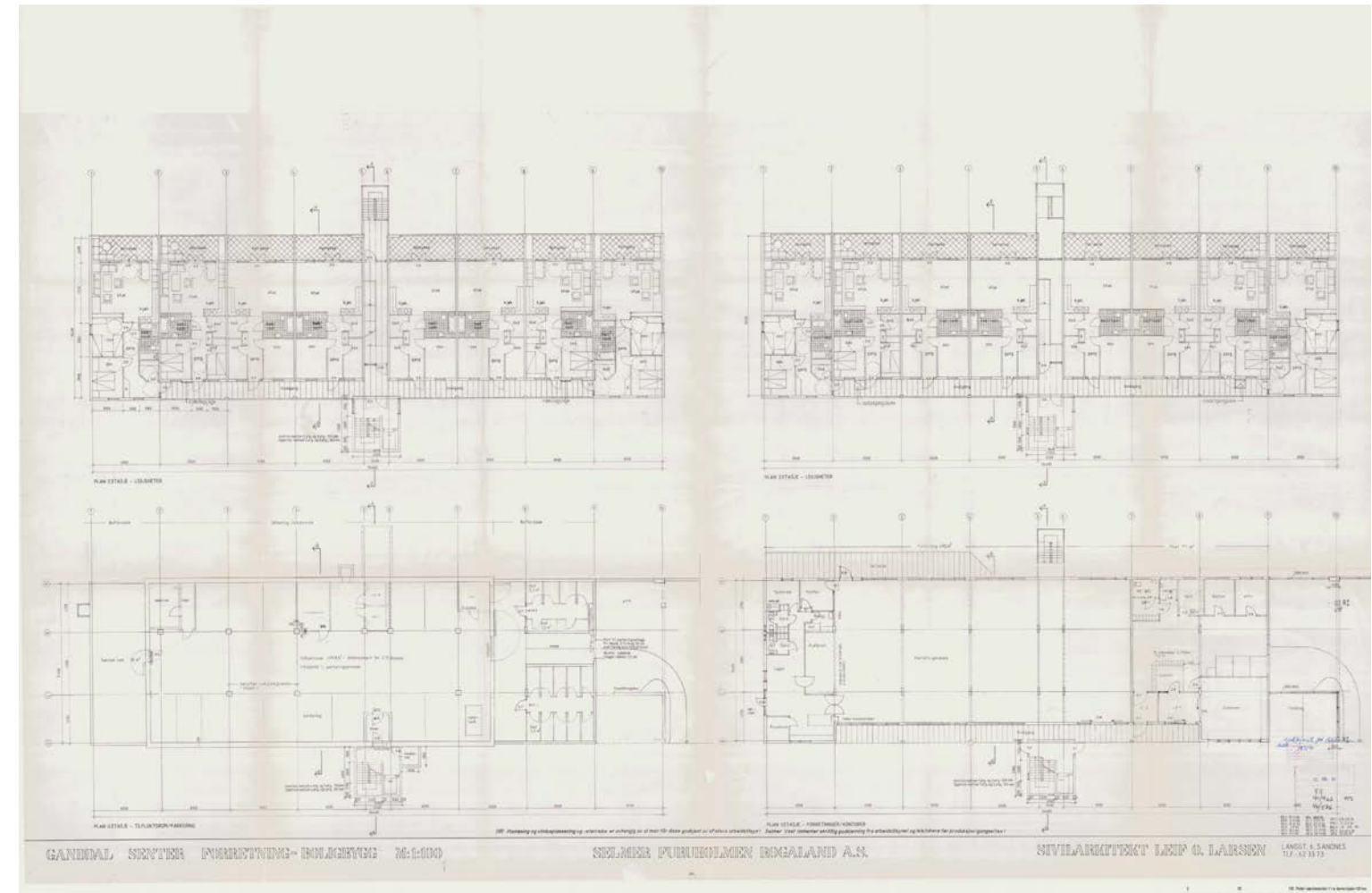
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

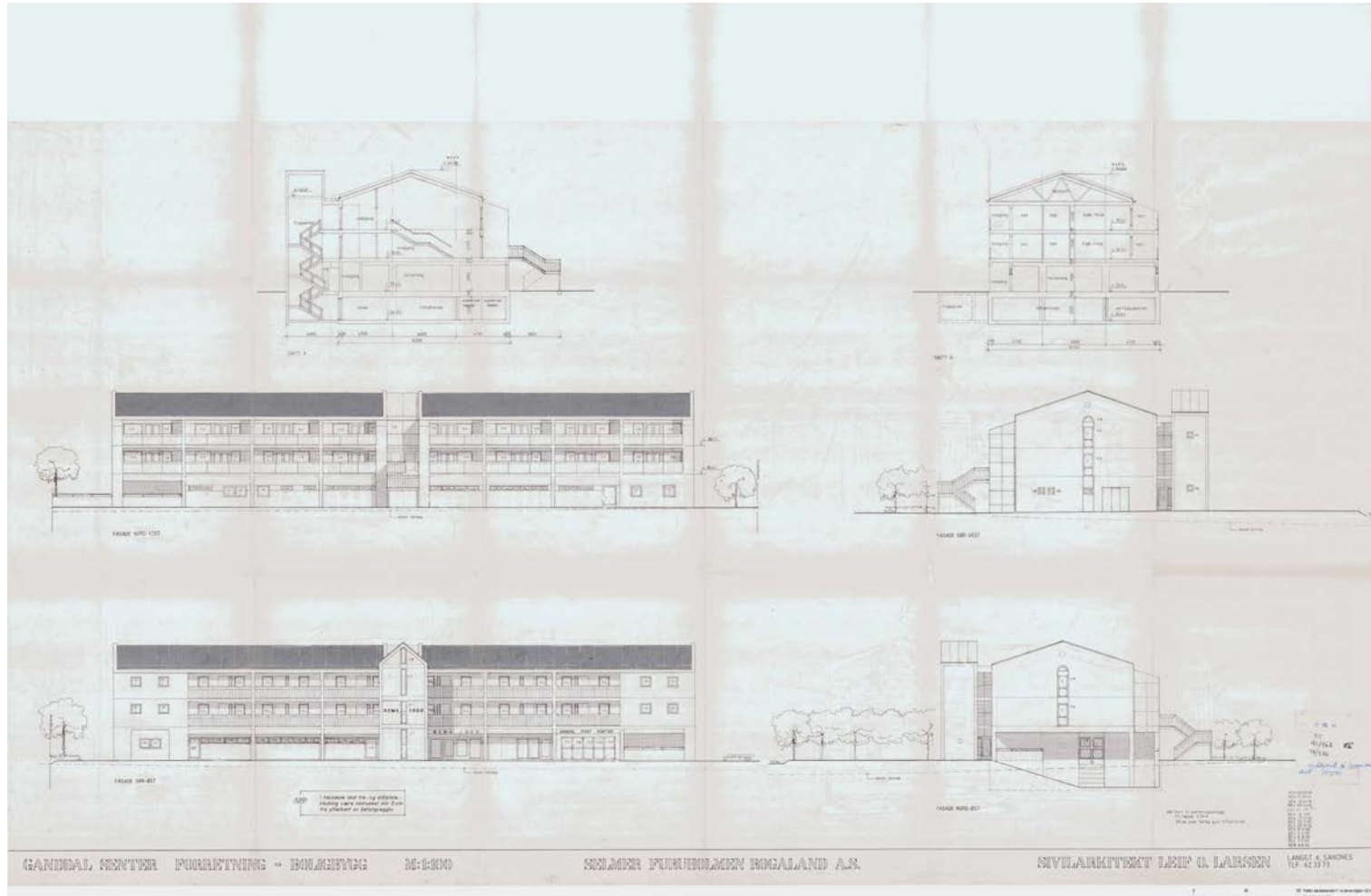
6.18 Trapp

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

6.19 Vannbåren varme

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





	V0	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10	V11	V12	V13	V14
ANTALL	15	24	16	4	16	1	4	3	1	2	32		1	5	2
HENGSLUNG															
KARMBREDE		176		176	176										
MÅL 1:50															
DETALJER		1 3 etg skil vinduer med utslip bunnings - maks 12 cm åpen slibingevest					1 etg skil brukes for brannventil- er							produseres som ett felt	
<p>L=LUKKEVINDU NB! ALLE VINDUVENTILOVERKADN. — KANNELES FØRINGER AV IMPREGNERT TRE</p> <p>ALLE VINDUER I POSTLOKALENE SKAL UTFØRES ETTER POST- VERKETS STANDARD</p> <p>MÅL, ANTALL, KARMBREDDER SKAL KONTROLLERES AV UTFØRENDE BYGGEFIRMA TEKNISK DETALJERING + HENGSLING MÅ BYGGEFIRMA FOREVISE BYGNINGSETATEN FØR PRODUKSJON I GANGSETTES! ALLE MÅL I CM</p>															
GANDDAL VEST	BLOKK A			VINDUSSKJEMA		ARKITEKT LEIF O. LARSEN MNAL - Langst 6, Sandnes		sak nr.							



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted(adr.) Olabakken 2	Bygningens art Nybygg	Dato for seknad 18.10.90	Registrernr. (Gnr/bnr) Gnr.46, bnr.576	Sak nr. 98/91
Byggherre Selmer Furuholmen Rogaland A/S	Forretning/bolig	Adresse PB 409, 4001 Stavanger	Dato for vedtak 25.01.91	Tif.
Anmelder Ark. Leif O. Larsen		Adresse Lasnggt.6, 4300 Sandnes		Tif.
Ansvarshavende Michael Mæland		Adresse adr. Selmer		Tif.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget: 1. 2. og 3. etasje - blokk A

Følgende arbeider gjenstår:

Klargjøring tilfluktsrom underetasje.

Johannes Haaland
Johannes Haaland
bygningssjef

Ola T. Solheim
overing.

Sted og dato
Sandnes, den 24.09.1991

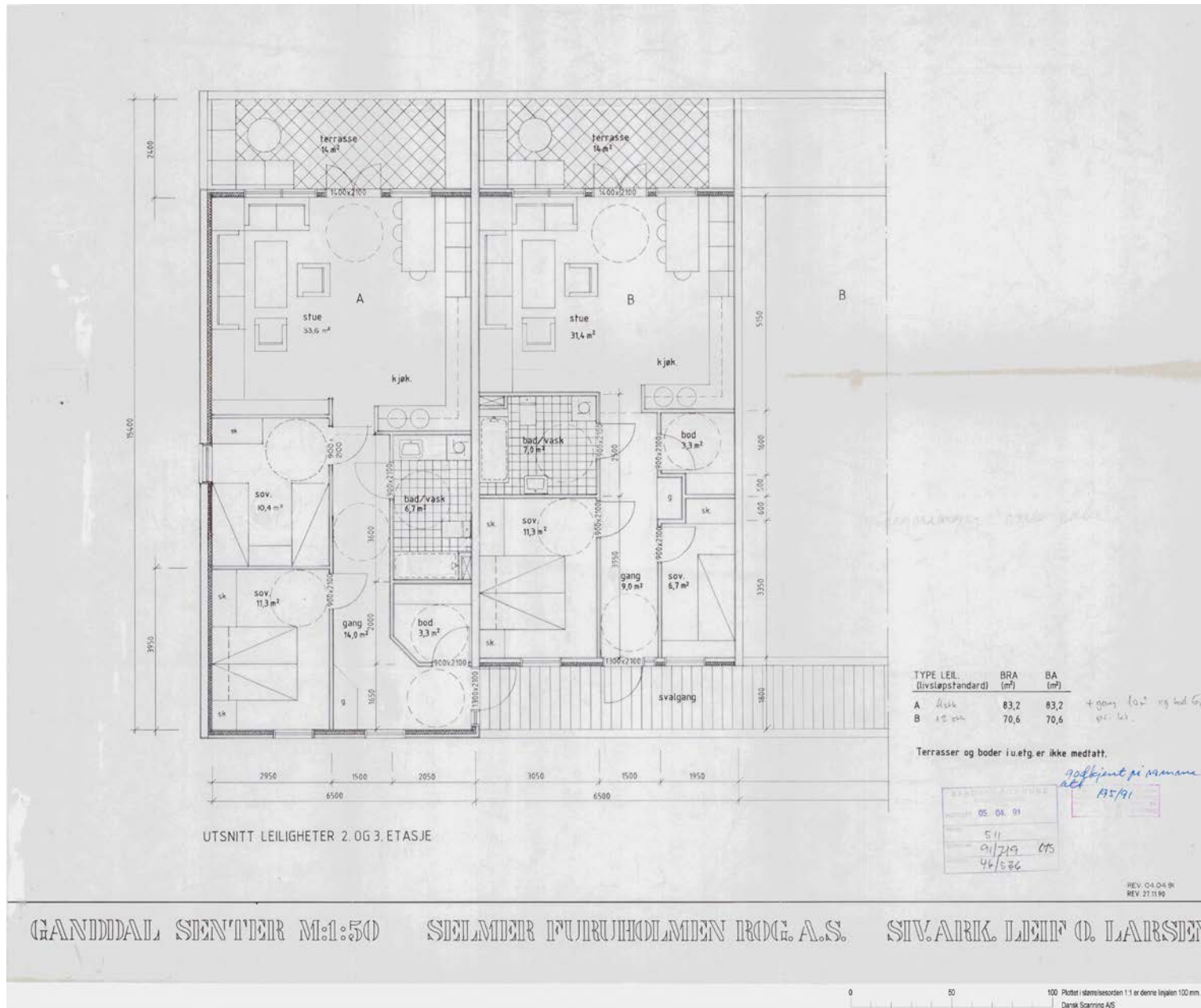
Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Brannsjef

Adresse:
RÅDHUSET
Jærveien 33
4300 SANDNES

Postadresse:
Postboks 583 Krossen
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006
Postgiro for skatt 1 21 10 28
Bankgiro 7334.05.14790






SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 19.12.2017


Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Kirsti B. Aase
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:
REMA Franchise Norge AS, Postboks 6428 Etterstad, 0605 OSLO

Deres ref:
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 16/07156-21
Arkivkode: 38/1352

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 46/586

Byggeadresse: Olabakken 2

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 322 Butikk/foretningsbygg-24 Endring av bygg ikke bolig - utvendig tilbygg større enn 50 m²

Ansvarlig søker m/adr: Norrøna Bau Union, Postboks 503, 4357 KLEPP STASJON
Tiltakshaver m/adr: REMA Franchise Norge AS, Postboks 6428 Etterstad, 0605 OSLO

Det vises til søknad om ferdigattest for tilbygg til næringsbygg med boligdel, mottatt 14.12.2017.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 30.01.2017.

Vedtak

På grunnlag av søknad om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Mottaker
Geodata

Norrøna Bau Union

Kontaktperson

Adresse
Postboks 583

Postboks 503

Postnummer
4305
SANDNES
4357 KLEPP
STASJON



Attestert kopi av dok.nr. 1991/7438/43
Uthentet 2025-01-27 11:03

Side 1 av 16

[Returneres til:

**REGISTRERT Begjæring¹⁾ om tinglysing av
23 SEPT. 1991 oppdeling i eierseksjoner**

SANDNES
SORENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR.: 7438/91

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1102	Sandnes	46	586	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
170912 [redacted]	Ola Skårland	



Doknr. 7438 Tinglyst: 23.09.1991 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																			
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	B	83	11	B	71	21			31			41			51				
2	B	71	12	B	71	22			32			42			52				
3	B	71	13	B	71	23			33			43			53				
4	B	71	14	B	71	24			34			44			54				
5	B	71	15	B	71	25			35			45			55				
6	B	71	16	B	83	26			36			46			56				
7	B	71	17	N	520	27			37			47			57				
8	B	83	18	G	546	28			38			48			58				
9	B	83	19	N	186	29			39			49			59				
10	B	71	20			30			40			50			60				
Sum tellere:								2.436	= nevner:				2.436						

4. Supplerende tekst⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet Ganddal Vest I forbeholder seg panterrett, totalt kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og særpålegg til hver seksjon. Prioritet etter husbanken.

Sameiet Ganddal Vest I har rett og plikt til å delta i velforeningen som skal ivareta drift og vedlikehold av felles parkerings- og lekearealer på Gnr. 46 - Bnr. 576.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Fellet for ideell andel utdies bare når det er flere hjemmelshavere.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 l. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3), eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1963. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal, eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

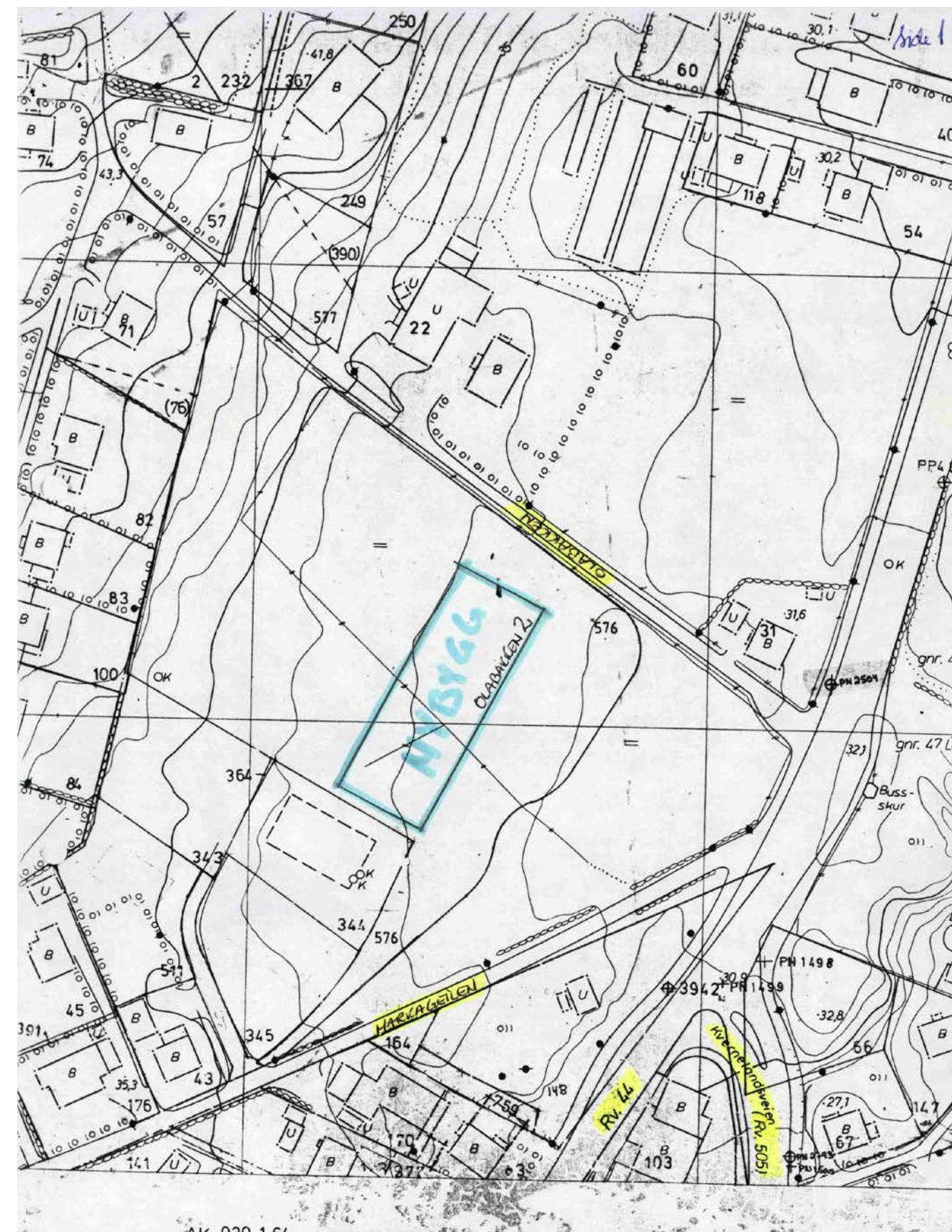
7. Underskrifter

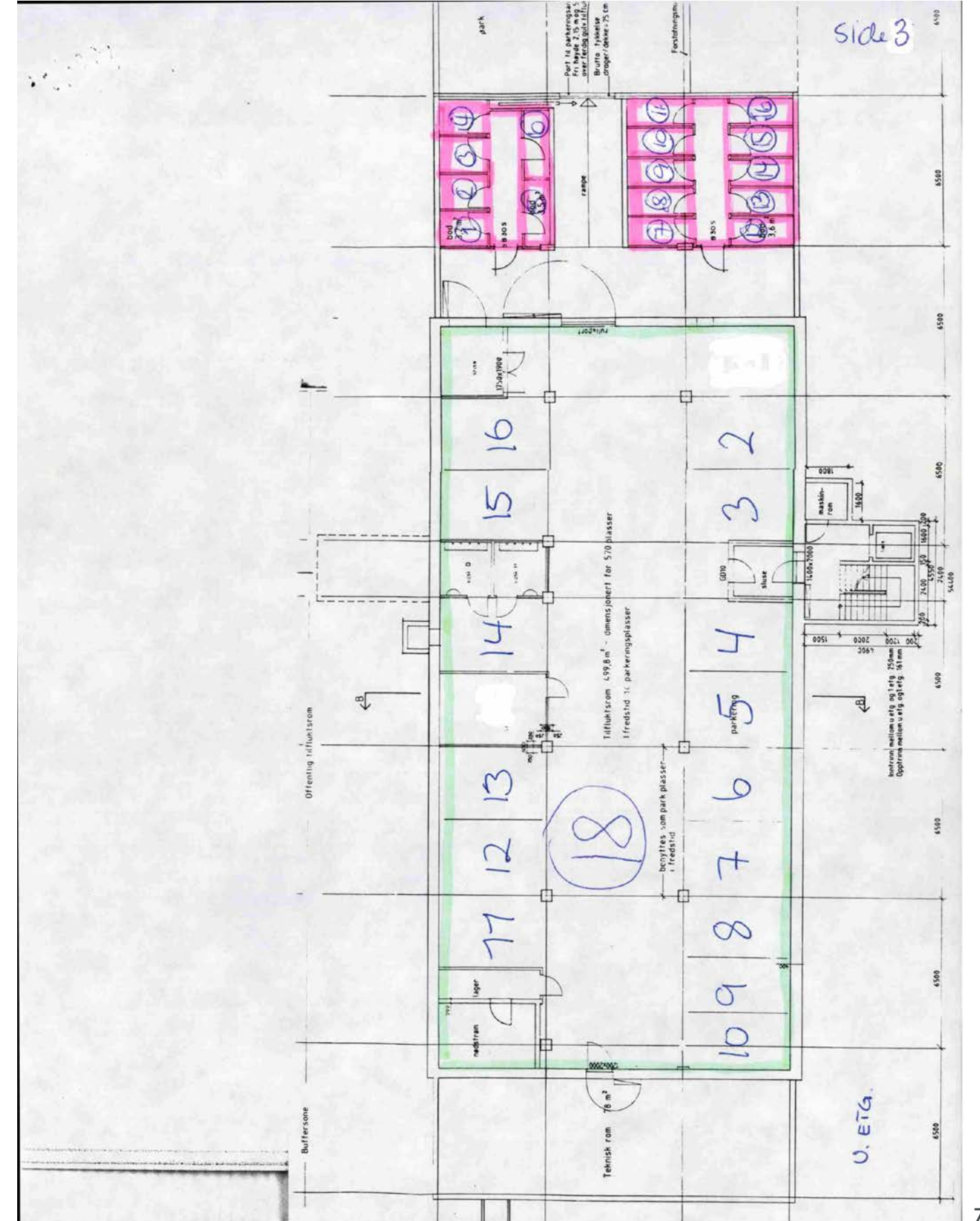
Sted, dato

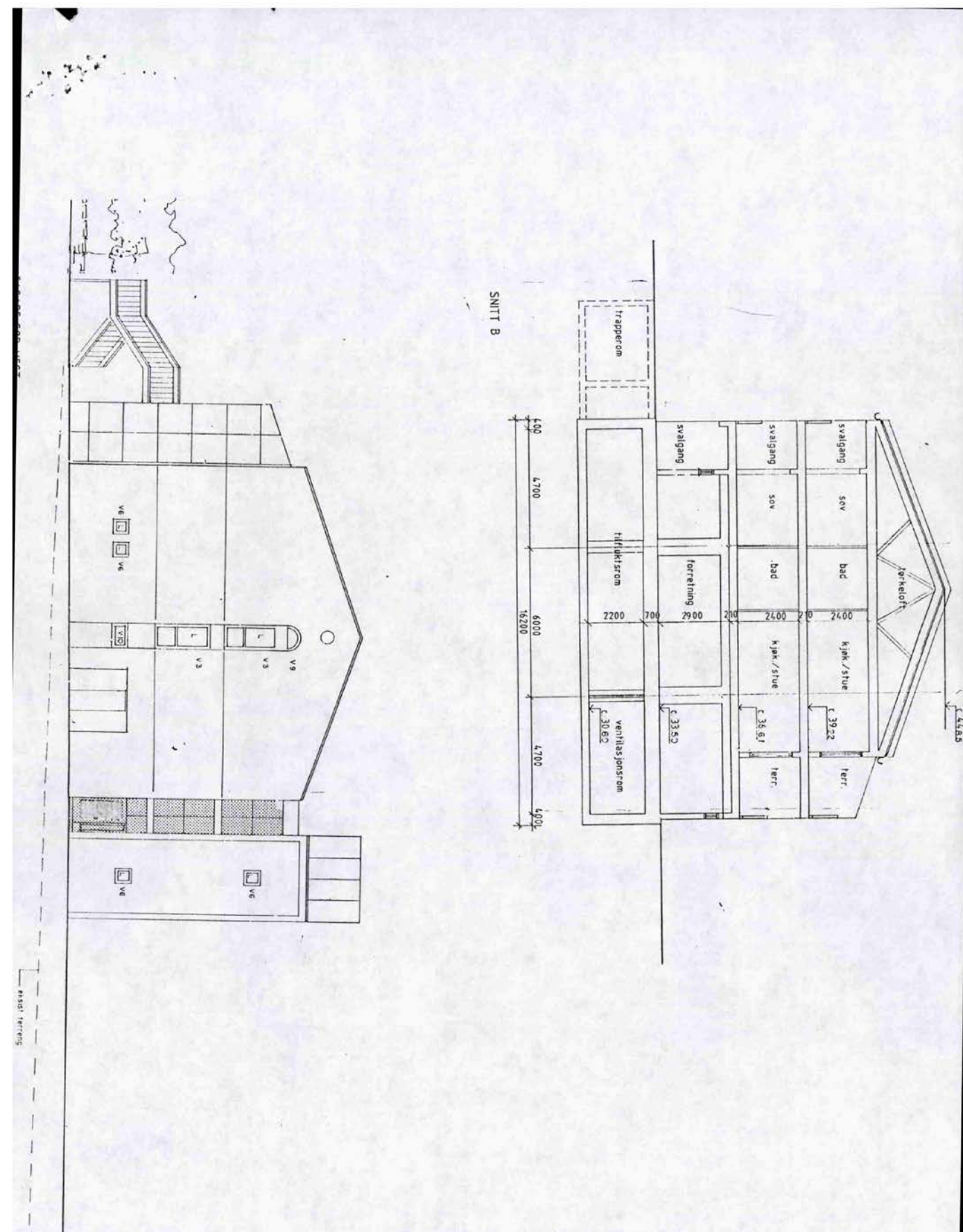
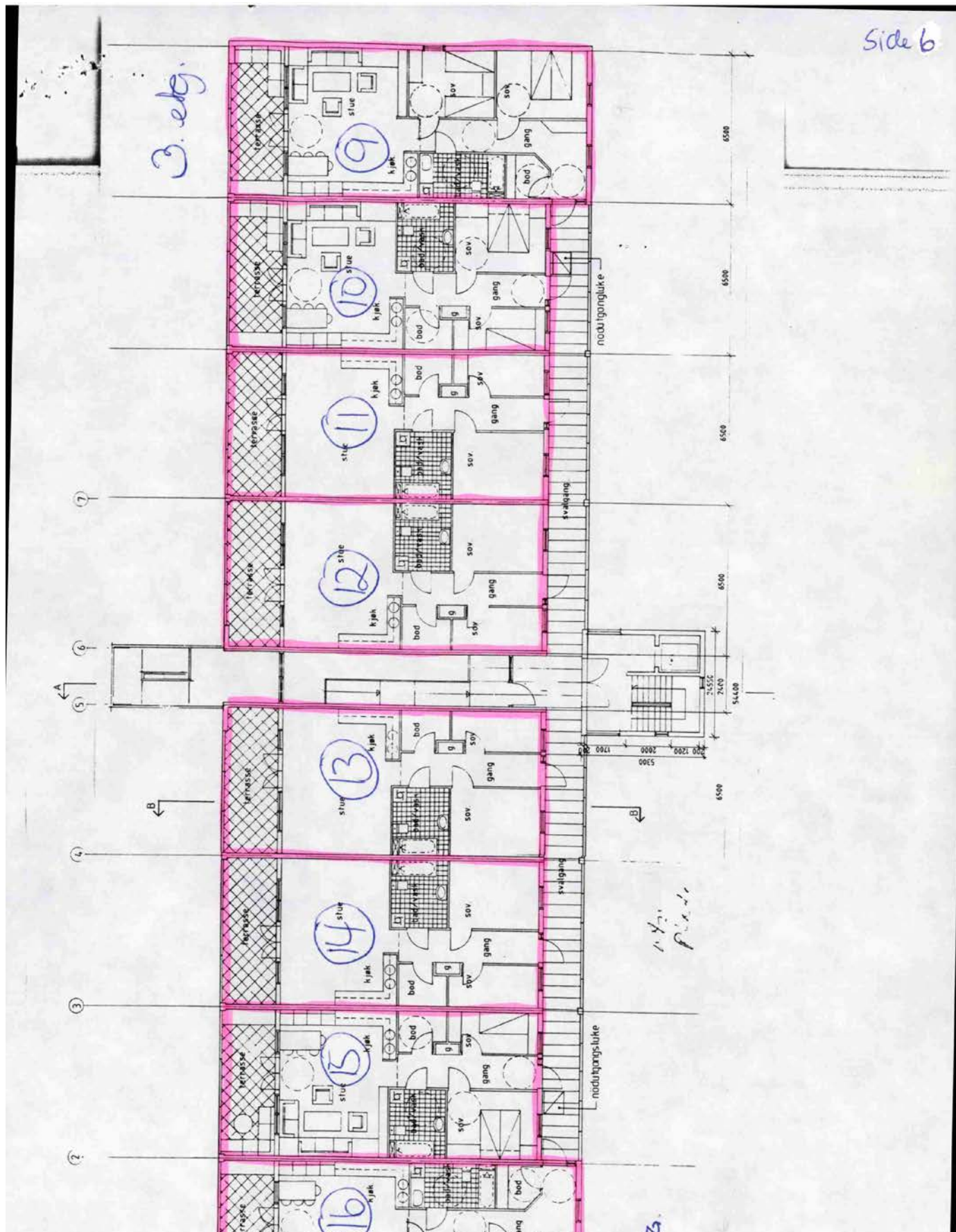
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

23/9-91

Olav Skarland Torbjørn Skarland







Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Olabakken 2, 4322 SANDNES

Gnr/Bnr: 46/586/0/10

Dato: 2025-01-27

Målestokk: 1:1,000

Planident: 94104,87308-01

Ikrafttredelsesdato: 27.6.1990,15.11.1994



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



1 Tegnforklaring reguleringsplan



Arealformål	Symbol	
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg	[Yellow]	
Boligbebyggelse	[Light Yellow]	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	[Light Yellow]	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	[Light Yellow]	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	[Light Yellow]	
Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse	[Light Yellow]	
Fritidsbebyggelse	[Light Yellow]	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	[Light Yellow]	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	[Light Yellow]	
Fritidsbebyggelse-blokk	[Light Yellow]	
Kolonihage	[Light Yellow]	
Sentrumsformål	[Dark Yellow]	
Kjøpesenter	[Purple]	
Forretninger	[Purple]	
Offentlig eller privat tjenesteyting	[Red]	
Barnehage	[Red]	
Undervisning	[Red]	
Helse-/omsorgsinstitusjon	[Red]	
Kulturinstitusjon	[Red]	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	[Red]	
Administrasjon	[Red]	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	[Red]	
Fritids- og turistformål	[Blue]	
Utleiehytter	[Blue]	
Fornøylespark eller tempark	[Blue]	
Campingplass	[Blue]	
Leirplass	[Blue]	
Råstoffutvinning	[Brown]	
Steinbrudd og masseuttak	[Brown]	
Næringsbebyggelse	[Purple]	
Kontor	[Purple]	
Hotell/overnatting	[Purple]	
Beverting	[Purple]	
Industri	[Purple]	
Lager	[Purple]	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	[Purple]	
Annen næring	[Purple]	
Idrettsanlegg	[Green]	
Skianlegg	[Green]	
Skiløypetrasé	[Green]	
Idrettsstadion	[Green]	
Nærmiljøanlegg	[Green]	
Golfbane	[Green]	
Motorsportanlegg	[Green]	
Skytebane	[Green]	
Andre idrettsanlegg	[Green]	
Andre typer bebyggelse og anlegg	[Orange]	
Godsterminal	[Orange]	
Godslager	[Orange]	
Energianlegg	[Orange]	
Fjernvarmeanlegg	[Orange]	
Vindkraftanlegg	[Orange]	
Vann- og avløpsanlegg	[Orange]	
Vannforsyningsanlegg	[Orange]	
Avløpsanlegg	[Orange]	
Renovasjonsanlegg	[Orange]	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	[Orange]	
Telekommunikasjonsanlegg	[Orange]	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	[Orange]	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	[Orange]	
Uthus/naust/badehus	[Orange]	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	[Orange]	
Uteoppholdsareal	[Green]	
Lekeplass	[Green]	
Gårdsplass	[Green]	
Parsellhage	[Green]	
Annet uteoppholdsareal	[Green]	
Grav- og urnelund	[Purple]	
Krematorium	[Purple]	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	[Purple]	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	[Diagonal Stripes]	
Bolig/forretning	[B/F]	
Bolig/forretning/kontor	[B/F/K]	
Bolig/tjenesteyting	[B/T]	
Bolig/kontor	[B/K]	
Forretning/kontor	[F/K]	
Forretning/kontor/Industri	[F/K/I]	
Forretning/industri	[F/I]	
Forretning/kontor/tjenesteyting	[F/K/T]	
Forretning/tjenesteyting	[F/T]	
Næring/tjenesteyting	[N/T]	

2 Tegnforklaring reguleringsplan

Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	

3. Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner

Objekttype	Flatesignatur, næværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringsSone	(PlanId)

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PbMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

<p>BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> BYGGEOMRÅDER Områder for boliger m/tilhørende anlegg Frittliggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Blokkbebyggelse Garasjer i boligområder Områder for forretning Områder for kontor Områder for industri / lager Områder for fritidsbebyggelse Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune) Offentlig barnehage Offentlig undervisning (skole, universitet mv.) Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) Offentlig kirke Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.) Offentlig administrativt bygg Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål Allmenntilleggsformål barnehage Allmenntilleggsformål undervisning (skole, universitet mv.) Allmenntilleggsformål institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) Allmenntilleggsformål kirke Allmenntilleggsformål forsamlingslokale (grendehus mv.) Allmenntilleggsformål administrasjon Områder for herberger og bevertningssteder Hotell med tilhørende anlegg Beverting Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner Garasjeanlegg Bensinstasjoner Annet byggeområde 	<p>FRILUTSOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> FRILUTSOMRÅDER Område for jord- og skogbruk Område for reindrift Område for gartneri Område for parsellhager Annet landbruksområde 	<p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER Kjørevei Gate med fortau Annen vegggrunn Gang- / sykkelveg Sykkelveg Gangveg 	<p>BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Gateun Torg Rasteplass Parkeringsplass Kollektivanlegg (for buss og drojse) Bussterminal Busholdeplass Drosjeholdeplass Jernbane Sporvei / forstadsbane Flyplass med administrasjonsbygninger Flyplass / taxebane Hangar, verksted, administrasjonsbygg Havneområde (landdelen) Kai Småbåtanlegg (landdelen) Trafikkområde i sjø og vassdrag Skipsled Havneområde i sjø Annet trafikkområde i sjø/vassdrag Annet trafikkområde 	<p>FRILUTSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> FRILUTSOMRÅDER Park Turveg Skiløype Anlegg for lek Anlegg for idrett og sport Leirplass Annet friområde Friområde i sjø og vassdrag Badeområde Småbåthavn Regattabane Annet friområde i sjø/vassdrag 	<p>FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> FAREOMRÅDER Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon) Skytebane Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten Område med rasfare Område med flomfare Område med særskilt angitt annen fare 	<p>SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)</p> <ul style="list-style-type: none"> SPESIALOMRÅDER Privat vei Parkbete i industristruk 	<p>BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> Campingplass Frilutsområde (på land) Frilutsområde i sjø og vassdrag Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig Golfbane Grav- og urnefund Privat småbåtanlegg (land) Privat småbåtanlegg (sjø) Område for anlegg i grunnen Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet Drikkevannsmagasin Vann- og avloppsanlegg Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg Anlegg for televerket (telekommunikasjon) Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass Fiskebruk Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø Frisiktsone ved vei Restriksjonsområde rundt flyplass Grunnsvannsmagasin Nedslagsfelt for drikkevann Naturvernomsråde (på land) Naturvernomsråde i sjø og vassdrag Klimaverneomsone Bevaringsområde for bygninger og anlegg Bevaring av bygninger Bevaring av anlegg Bevaring av landskap og vegetasjon Område for steinbrudd og masseuttak Andre områder for vesentlige terrengingrep Område for reindrift Følsøyanlegg Handelsgartneri Område for særskilt anlegg Taubane Fornøyelsespark Vindkraft Annet spesialområde 	<p>FORNYELSESMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)</p> <ul style="list-style-type: none"> FORNYELSESMRÅDER 	<p>KOMBINERTE FORMÅL</p> <ul style="list-style-type: none"> KOMBINERTE FORMÅL Bolig / Forretning Bolig / Forretning / Kontor Bolig / Kontor Bolig / Offentlig Forretning / Kontor Forretning / Kontor / Industri Forretning / Industri Forretning / Kontor / Offentlig Forretning / Offentlig Kontor / Industri Kontor / Offentlig Kontor/Bensinstasjon Offentlig / Allmenntilleggsformål Veserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon) Annet kombinert formål Rekkefølgebestemmelser Midlertidig trafikkområde Unyansert formål 	<p>Begrensninger grense</p> <ul style="list-style-type: none"> Reguleringsplan faregrense Reguleringsplan restriksjonsgrense Reguleringsplan bevaringsgrense Reguleringsplan fornyelsesgrense Reguleringsplan rekkefølgegrense 	<p>Reguleringsformål</p> <ul style="list-style-type: none"> 500 - Fareområde 510 - Høyspenningsanlegg 520 - Skytebane 530 - Ildsfarlig opplag ol 540 - Rasfare 550 - Flomfare 590 - Særskilt angitt fare 640 - Frisiktsone 641 - Restriksjonsområde flyplass 645 - Grunnsvannsmagasin 646 - Nedslagsfelt for drikkevann 660 - Bevaringsområder 661 - Bevaring av bygninger 662 - Bevaring av anlegg 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon 800 - Fornøyelsesområder 991 - Formålsrekkefølge 992 - Midlertidig trafikkområde
---	---	--	--	---	---	---	--	---	--	--	--

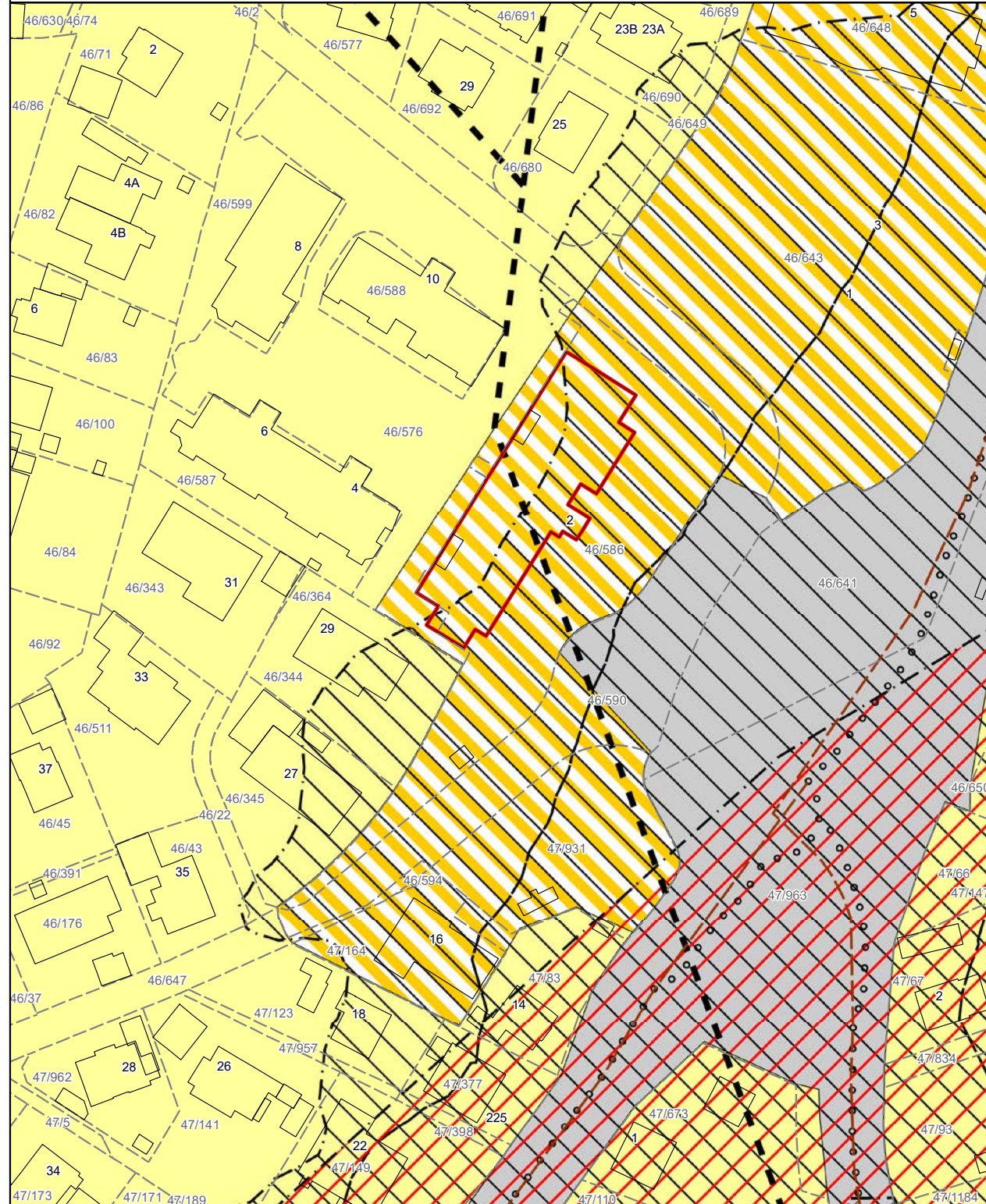
Kommuneplan

Adresse: Olabakken 2, 4322 SANDNES
 Gnr/Bnr: 46/586/0/10
 Dato: 2025-01-27
 Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005
 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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



1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg	[Yellow]	[Yellow]
Boligbebyggelse	[Light Yellow]	[Light Yellow]
Fritidsbebyggelse	[Orange]	[Orange]
Sentrumsformål	[Dark Yellow]	[Dark Yellow]
Kjøpesenter	[Purple]	[Purple]
Forretninger	[Light Purple]	[Light Purple]
Offentlig eller privat tjenesteyting	[Pink]	[Pink]
Fritids- og turistformål	[Dark Purple]	[Dark Purple]
Råstoffutvinning	[Brown]	[Brown]
Næringsbebyggelse	[Light Purple]	[Light Purple]
Idrettsanlegg	[Green]	[Green]
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	[Orange]	[Orange]
Uteoppholdsareal	[Green]	[Green]
Grav og urnelund	[Purple]	[Purple]
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	[Diagonal Yellow/White]	[Diagonal Yellow/White]
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	[Grey]	[Grey]
Veg	[Grey]	[Grey]
Bane	[Brown]	[Brown]
Lufthavn	[Grey]	[Grey]
Havn	[Teal]	[Teal]
Molo	[Teal]	[Teal]
Hovednett for sykkel	[Pink]	[Pink]
Kollektivnett	[Brown]	[Brown]
Kollektivknutepunkt	[Brown]	[Brown]
Parkering	[Grey]	[Grey]
Trase for teknisk infrastruktur	[Orange]	[Orange]
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	[Diagonal Grey/White]	[Diagonal Grey/White]
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur	[Light Green]	[Light Green]
Naturområde	[Light Green]	[Light Green]
Turdrag	[Light Green]	[Light Green]

Friområde	[Light Green]	[Light Green]
Park	[Light Green]	[Light Green]
Overvannstiltak	[Cyan]	[Cyan]
Kombinerte grønnstrukturformål	[Diagonal Green/White]	[Diagonal Green/White]
4. Forsvaret		
Forsvaret	[Olive Green]	[Olive Green]
Ulike typer militære formål	[Olive Green]	[Olive Green]
Skytefelt/øvingsområde	[Olive Green]	[Olive Green]
Forlegning/leir	[Olive Green]	[Olive Green]
Kombinerte militære formål	[Diagonal Olive Green/White]	[Diagonal Olive Green/White]
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	[Light Green]	[Light Green]
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	[Light Green]	[Light Green]
Spredt boligbebyggelse	[House Icon]	[House Icon]
Spredt fritidsbebyggelse	[House Icon]	[House Icon]
Spredt næringsbebyggelse	[Factory Icon]	[Factory Icon]
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	[Light Blue]	[Light Blue]
Ferdsel	[Blue]	[Blue]
Ankringsområde	[Dark Blue]	[Dark Blue]
Opplagsområde	[Dark Blue]	[Dark Blue]
Riggområde	[Dark Blue]	[Dark Blue]
Farled	[Blue]	[Blue]
Havneområde i sjø	[Teal]	[Teal]
Småbåthavn	[Teal]	[Teal]
Fiske	[Blue]	[Blue]
Akvakultur	[Purple]	[Purple]
Drikkevann	[Blue]	[Blue]
Naturområde	[Light Blue]	[Light Blue]
Friluftsområde	[Light Blue]	[Light Blue]
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	[Diagonal Light Blue/White]	[Diagonal Light Blue/White]

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone	H290_1	
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	— — — — —
KpArealGrense	— — — — —
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	— . — . — . — . — .
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	- - - - -
KpRegulertHøyde	- - - - -

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Hovedveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Samleveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Adkomstveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Gang/sykkelveg	• • • • •	• • • • •	• • • • •	• • • • •	• • • • •	• • • • •
Sykkelveg	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○
Gangveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Turveg/turdrag	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Skitrekk ¹⁾		— — — — —			— — — — —	
Jernbane	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Sporveg	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Taubane		— — — — —			— — — — —	
Kollektivtrasé	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —	— — — — —
Farled		— — — — —			— — — — —	
Småbåtled		— — — — —			— — — — —	
KpJuridiskLinje						
Byggegrense		— — — — —				
Forbudsgrense sjø		— — — — —				
Forbudsgrense vassdrag		— — — — —				
Strandlinje sjø		— — — — —				
Strandlinje vassdrag		— — — — —				
Midtlinje vassdrag		— — — — —				
KpInfrastrukturLinje						
Vann		— — — — —			— — — — —	
Avløp		— — — — —			— — — — —	
Kraftledning		— — — — —			— — — — —	
Overvannstrasé		— — — — —			— — — — —	
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss	□	■	□	□	■	□
Kollektivknutepunkt	○	○	○	○	○	○

Vedtekter for Sameiet Ganddal Vest 1

Sist endret på årsmøtet 13.05.2020

Paragraf 1. Navn, forretningskontor og formål

Boligsameie Ganddal Vest I har adresse Olabakken 2, 4323 Sandnes. Sameiet består av 16 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 1 garasjeeksjon i henhold til oppdelingsbejæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 46, bnr 586 i Sandnes Kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder deltakelse i velforeningen på g.nr 46 b.nr 576.

Paragraf 2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier for skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet/nærings/garasjeeksjon som er knyttet til seksjonen.

Hver enkelt boligseksjon skal ha tinglyst rett til å disponere en merket biloppstillingsplass i garasjeeksjonen. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Beboere i boligseksjonene 1-16, har eksklusiv bruksrett til adkomstarealer i 3. og 4. etg., herunder heis og hovedtrapp, samt bitrapp og innvendig gang i 2. og 3. etg. Dette innebærer også at det har ansvaret for det nødvendige vedlikeholdet av dette området og kostnadene forbundet med dette

Biloppstillingsplasser på eiendommen skal brukes til midlertidig parkering. Av disse plassene er 2 parkeringsplasser ved seksjon 19 merket og forbeholdt denne seksjonen og 4 parkeringsplasser ved nedkjøringen til garasjeeksjonen er merket og forbeholdt boligseksjonene 1-16. Ansvar for vedlikehold av parkerings- og trafikkarealet, og kostnadene forbundet med dette, skal bæres av sameiets næringsseksjoner 17 og 19.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, jrf. paragraf 6 om godkjenning.

Hver av sameierne står fritt til å foreta ytterligere seksjonering av den del av bygget som vedkommende eier, innenfor gjeldende lover.

Ved overdragelse av seksjon og subseksjonering er det nye eierne bundet av det vilkår som fremgår av denne sameieravtalen.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig

hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendig og innvendig bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes styret.

Eierne av næringsseksjonene skal ha mulighet til å profilere seg med lovlig logo m.m i forbindelse med næringsseksjonens fasader.

Paragraf 3 Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene for nærings- og boligseksjonene. Garasjeseksjonen belastes kun kostnader tilknyttet drift av eget anlegg

Hver boligseksjon har rett til en biloppstillingsplass i garasjeanlegget så lenge det ikke kommer i konflikt med sivilforsvarets bruk av tilfluktsrommet.

Eieren av garasjeseksjonen kan kreve kostnadene i forbindelse med drift og vedlikehold av seksjonene som har dispensasjonsrett til anlegget i.h.h.t. det antall plasser biloppstillingsplasser den enkelte seksjon disponerer (16 plasser = 100%).

Utover dette kan ikke enkelte seksjonseiere eller grupper av seksjonseiere kreve dekket investeringer eller kostnader i.h.h.t. denne paragraf, med mindre det er investeringer/kostnader som er nødvendige for å kunne drive sameiet i.h.h.t. Paragraf 1, annet ledd.

For betaling av fellesutgifter gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven.

Paragraf 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonene vinduer samt ytre fasadekledning, herunder svalganger og balkonger vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier

Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar (Med unntak som følger av paragraf 2 og 3)

Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 2 måneders skriftlig varsel la dette utføres for sameiers regning.

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene dekkes av felleskostnadene. Innbo forsikring tegnes og bæres av den enkelte seksjonseier. Egenandelen ved skader som kan knyttes til enkelte seksjon, betales av seksjonseier.

Ved skader som skyldes hærverk, utvendig og innvendig i seksjonene, bærer seksjonseier alt ansvar. Skaden vil ikke bli dekket av sameiets bygg forsikring.

Paragraf 5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet kreves i den månedlige innbetalingen til dekning av fellesutgiftene.

Paragraf 6 Godkjennelse av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldestil styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Paragraf 7. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 medlemmer med 1-3 varamedlemmer. Næringsseksjonen skal alltid ha rett til å ha en representant, med personlig varamann med i styret

Funksjonstiden for leder og medlemmer er 2 år minst 1 medlem er på valg hvert år. Medlemmer kan gjenvelges. Varamedlemmer velges for et år om gangen.

Styrets leder mottar er honorar, som tilsvarer felleskostnaden, ut i fra laveste sats.

Paragraf 8. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggende i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utsalget.

Styret kan ikke fatte vedtak som er av vesentlig betydning for sameiet (s.l. paragraf 21 1-3)

Paragraf 9. Firmategning

Styrets leder og et styremedlem i felleskap tegner lagets navn.

Paragraf 10. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30.04. Ekstraordinært årsmøtet holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameier kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Paragraf 11. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styre
3. Årsregnskap og budsjett
4. Valg
5. Godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Paragraf 12. Møteledelse og avstemning

Årsmøtet ledes av styrets leder eller valgt møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Paragraf 13 Om årsmøtet

I årsmøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra boligseksjonene, samt en ekstra fra næringsseksjonen, hver har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

Paragraf 14 Revisor

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted.

Paragraf 15 Sikkerhet

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp på inntil kr 10.000- til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelse ovenfor sameiet.

Paragraf 16 Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett yil etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldene alle kreditorrettigheter iht. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatt brudd på bestemmelsene i vedtakene og i gjeldende husordensregler.

Paragraf 17 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter

forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Paragraf 18 Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare besluttes av 2/3 flertall i årsmøte

Paragraf 19 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr 65.

Paragraf 20 Voldgift – tvistesaker

Enhver tvist om forståelsen av denne avtale eller om forholdet mellom partene forøvring skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig avtale ikke oppnås, skal tvisten avgjøres ved voldgift i overensstemmelse med Tvistemålsloven kap 32

Dersom tvistegjenstanden ikke overstiger kr 100.000,- skal tvisten avgjøres av enedommer som skal være jurist og som oppnevnes av justitiarius i Stavanger byrett.

Paragraf 21. Tinglysning

Denne sameieravtalen kan tinglyses på eiendommen så snart som denne er overført til sameiet.

Oppdatert etter vedtak på årsmøtet 13.05.2020

Sameiet Ganddal Vest 1



Innkalling til ordinært årsmøte for året 2023

Dato: 13.05.2024
Tid: Klokken 18:00
Sted: Garasje

Innkalling til ordinært Årsmøte for 2023

Det innkalles herved til ordinært Årsmøte i Sameiet Ganddal Vest 1.

Dato: 13.05.24 Klokken 18:00
Sted: Garasje (De som ønsker å sitte kan ta med en stol)

Til behandling foreligger følgende saker:

Sak 1. Konstituering

- Registrering av seksjonseiere og fullmektige(r).
- Valg av møteleder.
- Valg av protokollfører
- Godkjenning av innkallelse og sakliste
- Valg av en til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Sak 2. Godkjenning av Årsregnskap for 2023

Sak 3. Valg av styre

Se vedlegg nr. 1

Sak 4. Styrehonorar

Honorar til styret for 2023

Sak 5. Innkomne saker

Ingen innkommende saker.

Sandnes, den 06.05.2024
Styret i Sameiet Ganddal Vest 1



ÅRSOPPGJØR 2023

Sameiet Ganddal Vest 1

Org.nr 987 055 650

ÅRSREGNSKAPET 2023

Sameiet Ganddal Vest 1

Org.nr 987 055 650

Resultatregnskap
Balanse
Noter

Resultatregnskap
Sameiet Ganddal Vest 1

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter og -kostn.					
Driftsinntekter					
Innbet. felleskost.	2	690 420	661 872	586 840	0
Andre inntekter	3	15 000	15 000	15 000	0
Sum driftsinntekter		705 420	676 872	601 840	0
Driftskostnader					
Styrehonorar, lønn	4	28 525	38 748	53 492	0
Fellesstrøm		46 610	55 552	66 240	0
TV og internett		18 691	18 691	19 008	0
Drift og vedlikehold	5	106 414	388 603	129 009	0
Annen driftskostnad	6	74 167	206 811	118 139	0
Forretningsførerhonorar		40 108	37 652	39 877	0
Konsulenthonorar	7	3 091	6 046	2 500	0
Forsikring		131 328	122 848	135 079	0
Sum driftskostnader		448 935	874 951	563 344	0
Driftsresultat		256 486	-198 079	38 496	0
Finansinntekter og -kostn.					
Annen renteinntekt		1 917	668	0	0
Annen finanskostnad		120 535	96 853	92 028	0
Resultat av finansposter		-118 618	-96 185	-92 028	0
Årsresultat	8	137 868	-294 264	-53 532	0

Balanse
Sameiet Ganddal Vest 1

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		10 647	29 466
Andre kortsiktige fordringer		53 176	10 966
Sum fordringer		63 823	40 432
Bankinnskudd, kontanter o.l.		832 556	785 778
Sum bankinnskudd og kontanter		832 556	785 778
Sum omløpsmidler		896 379	826 210
SUM EIENDELER			
		896 379	826 210
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Oppløst egenkapital		-618 028	-755 895
Sum egenkapital	8, 9	-618 028	-755 895
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Lån i Handelsbanken	10	1 422 395	1 546 455
Sum annen langsiktig gjeld		1 422 395	1 546 455
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		85 218	32 454
Skyldig offentlige avgifter		-406	-403
A-konto innbetaling EL-bil strøm		7 200	3 600
Sum kortsiktig gjeld		92 012	35 650
Sum gjeld		1 514 407	1 582 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		896 379	826 210

Sandnes,
Styret i Sameiet Ganddal Vest 1

Erling Drange Jåtten
Styremedlem

Christian Sköld
Styremedlem


Kenneth Aase Malmin
Styreleder

Sarmina Rasakumar
Forretningsfører - Sefbo Forvaltning AS

Note 1 Regnskapsprinsipper - små foretak

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene

Note 2 Innbetalte felleskostnader

	2023	2022
Innbetalte felleskostnader	526 704	504 735
TV	19 008	19 008
Innbetalte felleskostnader næring avg.pl.	144 708	138 129
Sum felleskostnader	690 420	661 872

Note 3 Andre inntekter

	2023	2022
Salg av reklameplass	15 000	15 000
Sum felleskostnader	15 000	15 000

Note 4 Styre og personalkostnader

Lønnskostnader	2023	2022
Lønn	0	8 000
Feriepenger, beregnet	0	960
Styrehonorar	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	4 788
Sum	28 525	38 748

Sameiet har ingen ansatte i 2023.

Note 5 Drift og vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	8 063	269 652
Maling og maleverktøy	0	42 008
Vedlikehold VVS - rør o.l	17 681	0
Elektro	45 000	33 832
Heis	15 671	7 887
Vedlikehold garasjer	20 000	35 225
Sum drift og vedlikehold	106 414	388 603

Note 6 Andre driftskostnader

	2023	2022
Renhold	52 995	32 725
Leie maskiner	0	18 308
Månedslisens dataprogrammer	281	0
Andre driftskostnader	0	12 818
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	121 616
Inkassokostnader / purregebyr	500	1 139
Porto og kopiering	0	135
Medlemskontigent	16 000	16 000
kostnader ved årsmøte / generalforsamling	562	0
Bankgebyrer, omkostninger o.l	3 832	4 070
Øreavrunding	-3	0
Sum driftskostnader	74 167	206 811

Note 7 Konsulentonorar

	2023	2022
Tilleggstjenester forretningsfører	3 091	6 046
Sum driftskostnader	3 091	6 046

Note 8 Egenkapital

	2023	2022
Opptjent egenkapital 01.01.	-755 895	-461 632
Årets resultat	137 868	-294 264
Sum egenkapital pr. 31.12	-618 028	-755 895

Note 9 Disponible midler

Sameiets disponible midler er de økonomiske midler som sameiet har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	2023	2022
Disponible midler pr. 01 01	790 559	1 253 777
Årets resultat	137 868	-294 264
+ Opptak lån	0	0
- Avdrag lån	124 060	168 954
Endring av disponible midler pr. 31.12	13 808	-463 218
Disponible midler pr. 31.12	804 367	790 559
Omløpsmidler	896 379	826 210
- kortsiktig gjeld	92 012	35 650
Disponible midler pr. 31 12	804 367	790 560

Note 10 Langsiktig lån

Kreditor		Handelsbanken Sandnes
Låne nummer:		9688.72.11113
Låne type:		Annuitet
Effektiv rente:		5,7%
Opprinnelig lånebeløp		2 000 000
Innfrielsesdato		30.06.2030
		<hr/>
	2023	2022
Saldo lån 01.01.	1 546 455	1 715 409
Avdrag	124 060	168 954
Saldo lån 31.12	1 422 395	1 546 455

Vedlegg 1

Sak 3. Valg

Gjeldene styre for 2023 har vært:

Styreleder	Kenneth Malmin	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Christian Skøld	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Erling Jåtten	Valgt for 2 år i 2022
Varamedlem	Rolf Iversen	Valgt for 1 år i 2023

I vedtektenes paragraf 7 står det:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 medlemmer med 1-3 varamedlemmer. Næringsseksjonen skal alltid ha rett til å ha en representant, med personlig varamann med i styret

Funksjonstiden for leder og medlemmer er 2 år minst 1 medlem er på valg hvert år. Medlemmer kan gjenvelges. Varamedlemmer velges for et år om gangen.

Vi skal velge:

Styremedlem Velges for 2 år
Varamedlem: Velges for 1 år

Har du lyst til å være med i styret?

Gi beskjed til en i styret eller si det på Årsmøte!

Sak 5. Innkomne saker
Ingen innkommende saker.

Skjema for fullmakt

Jeg gir følgende person fullmakt til å opptre på mine vegne som gjelder Årsmøte i Sameiet Vågen Boligsenter for 2023

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt)	
Fullmektigens leilighets/seksjons nummer	

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver):

Etternavn, fornavn	
Leilighets/seksjons nummer	
Sted og dato	Underskrift

Info om bruk av fullmakt.

- Dersom du ikke har anledning til å møte selv, kan du be en annen om å stille for deg. Denne personen skal navngis. Det trenger ikke være en som er seksjonseier eller bor i sameiet.
- Dersom ektefelle/samboer ikke er medeier, må disse ha fullmakt fra seksjonseier for å kunne avgi stemme.
- Vit at når du gir en fullmakt til noen, kan du ikke bestemme hva denne skal stemme.
- En fullmakt som beskriver hvordan fullmektig skal stemme er ikke gyldig og vil bli forkastet.

Protokoll ordinært Årsmøte for 2023 i Sameiet Ganddal Vest 1

Dato: 13.05.2024 Klokken: 18.00
Sted: Olabakken 2 4322 Sandnes

Til stede var 7 seksjonseiere med stemmerett
Det ble levert 0 fullmakter
Fra PHM Forvaltning AS møtte Svein Magne Gloppen.

Sak 1. Konstituering

- a. Registrering av seksjonseiere og fullmektiger
- b. Til møteleder ble Svein Magne Gloppen valgt
- c. Til protokollfører ble Svein Magne Gloppen valgt
- d. Årsmøtet ble vedtatt å være lovlig innkalt
- e. Kenneth Malmin og Christian Skøld ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Sak 2. Godkjenning av Årsregnskap for 2023

Gjennomgang av årsregnskapet m/ noter.

Vedtak: Godkjent. Årsmøte vedtok også at det skal betales inn et engangsbeløp på lånet straks på kr. 500 000,-

Sak 3. Valg av styret

Gjeldene styret for Sameiet Ganddal Vest 1 i 2024 er:

Styreleder	Kenneth Malmin	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Christian Skøld	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Jonas Kucneris	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Rolf Iversen	Valgt for 1 år i 2024

Sak 4. Styrehonorar - for det året som er gått

Vedtak: 25 000,- kr til fordeling internt i styret

Sak 5. Innkomne saker
Ingen innkomande saker.

Sandnes, den 13.05.2024

Svein Magne Gloppen
Sign. møteleder

Kenneth Malmin
Sign. medundertegner

Svein Magne Gloppen
Sign. protokollfører

Christian Skøld
Sign. medundertegner

*Protokollen er elektronisk signert og har derfor ingen fysiske signaturer.

Nabolagsprofil

Olabakken 2 - Nabolaget Åse - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sannerudkrysset Linje 22, 25, X40, 52, N94	2 min	0.1 km
Ganddal stasjon Linje L5	9 min	0.6 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min	17.5 km
Stavanger Sola	17 min	

Skoler

Ganddal skole (1-7 kl.) 541 elever, 31 klasser	6 min	0.5 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 163 elever, 15 klasser	7 min	0.5 km
Sørbø skole (1-7 kl.) 547 elever, 38 klasser	23 min	1.6 km
Sandved skole (1-7 kl.) 673 elever, 45 klasser	6 min	2.6 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 365 elever, 32 klasser	21 min	1.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min	3.4 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	7 min	3.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

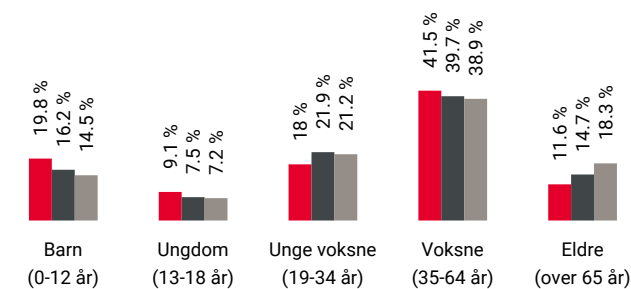
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åse	2 098	820
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ganddal barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min	0.8 km
Lundehagen Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	13 min	1 km
Lundegård barnehage (1-5 år) 63 barn	17 min	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Ganddal PostNord	0 km
Coop Prix Ganddal	8 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 86/100



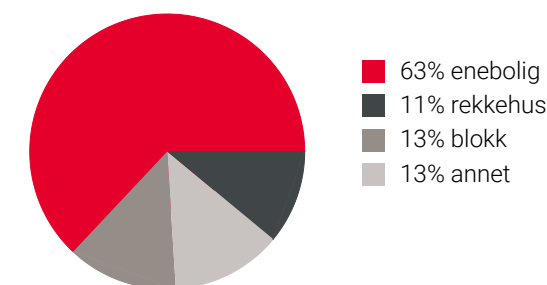
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Hasselbakken balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
Ganddal skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min	0.5 km
Synergi Treningssenter	19 min	
Ganddal Terapi & Trening	5 min	

Boligmasse



«Flott område»

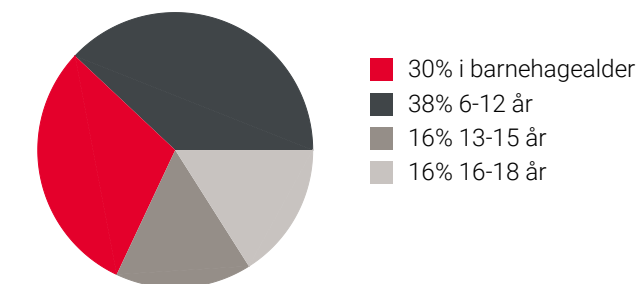
Sitat fra en lokalkjent



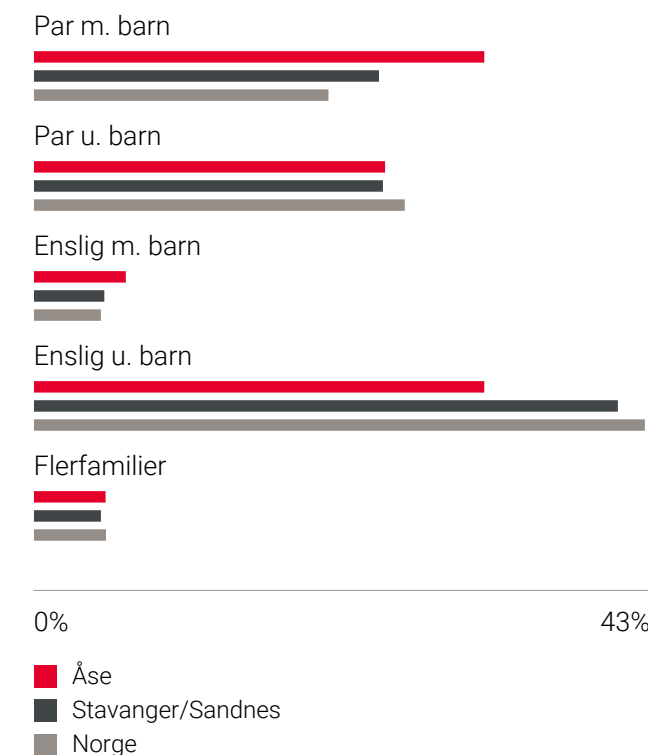
Varer/Tjenester

Bruelandsenteret	5 min
Vitusapotek Ganddal	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

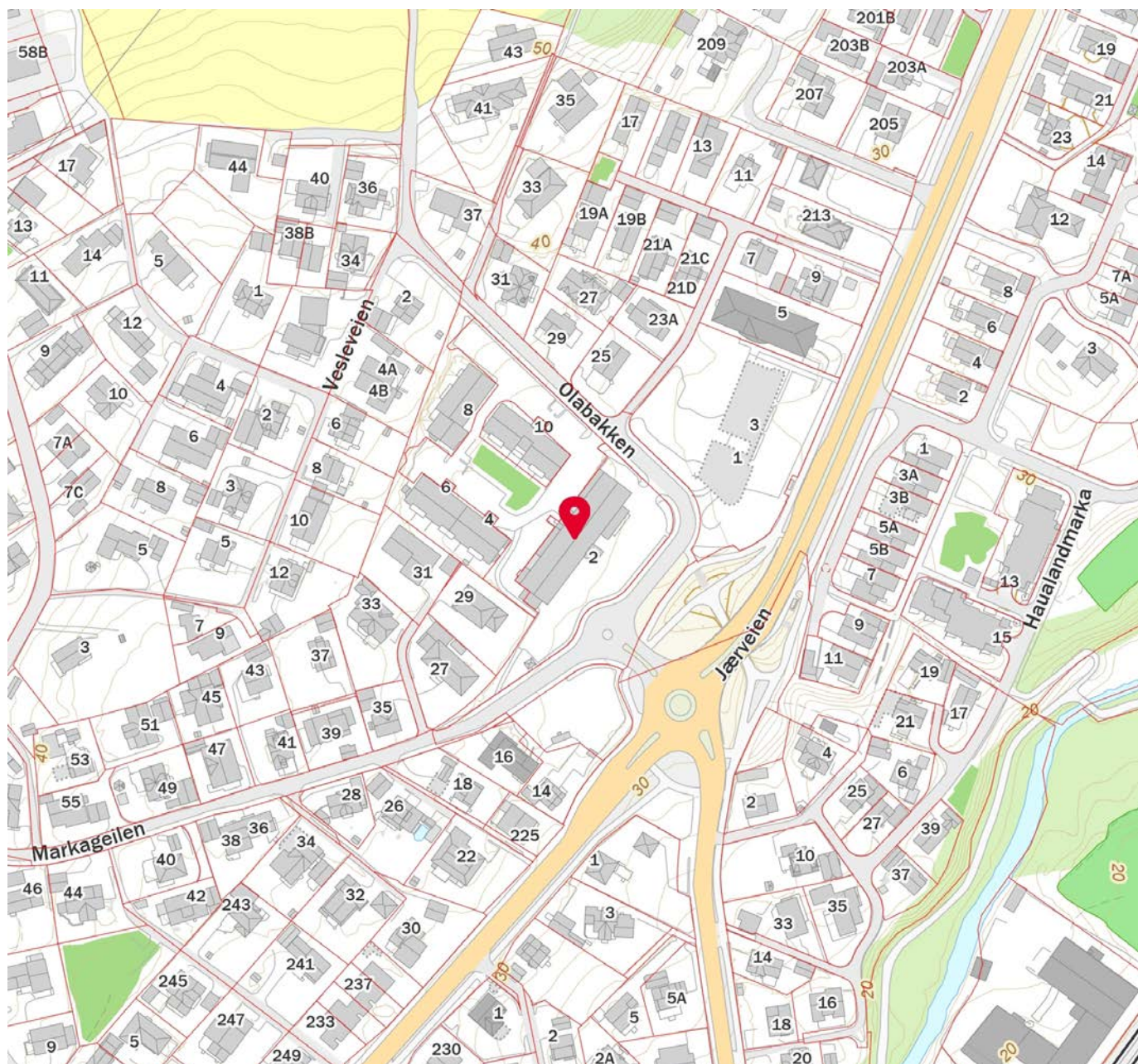
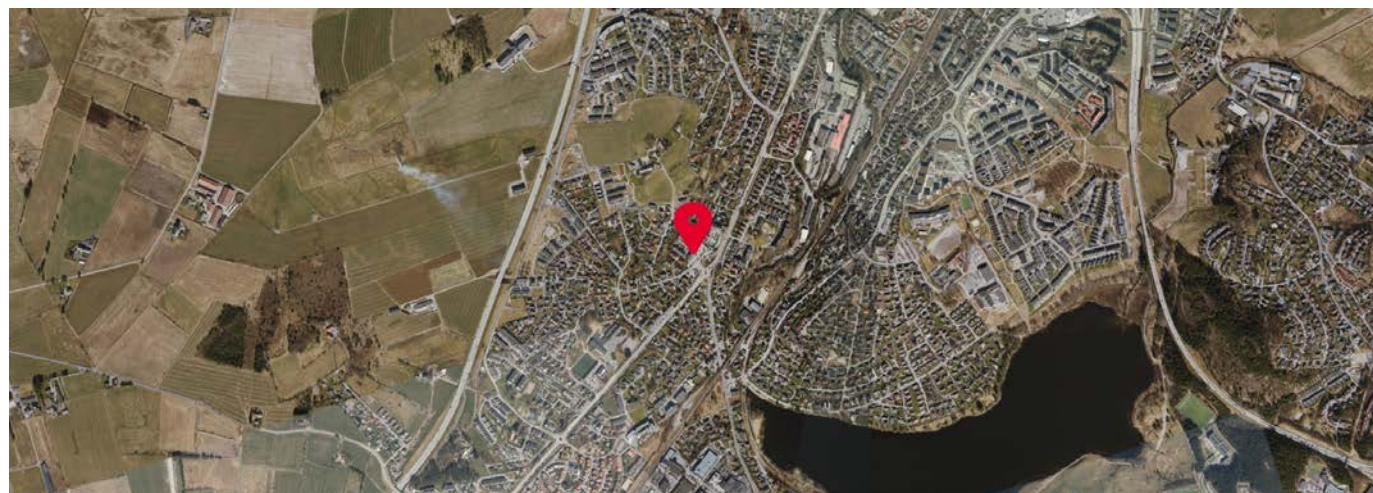


Familiesammensetning

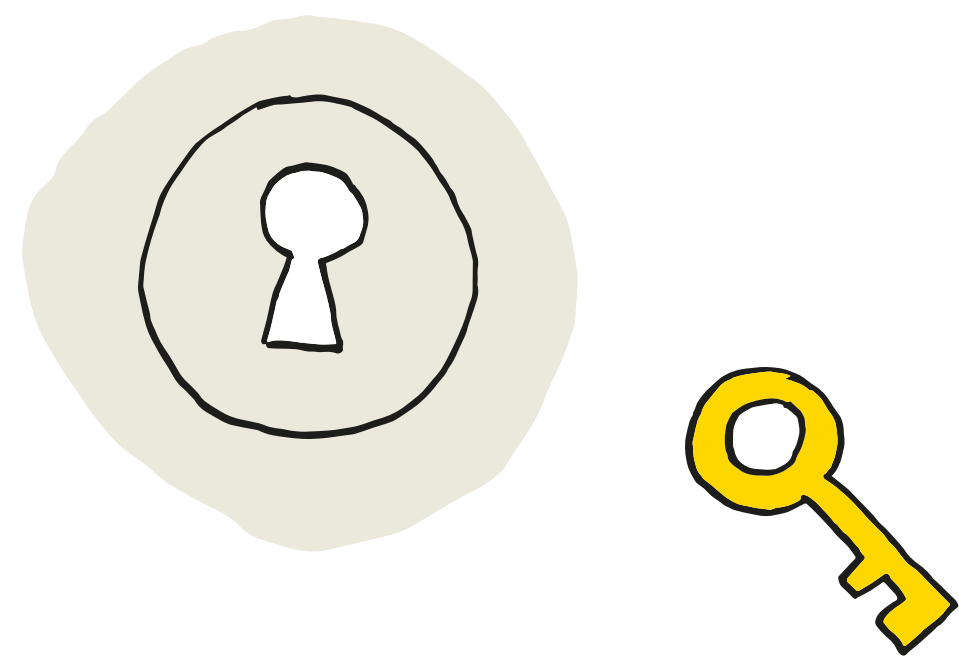


Sivilstand

	Åse	Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



INN
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 2024



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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

- 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: Olabakken 2, leil. 10
4322 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Oppdragsnummer:

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 salgssoppgave 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre