

aktiv.



Olabakken 4, 4322 SANDNES

**Romslig leilighet med 3 soverom,
2 stuer og 2 bad - Solrik balkong -
Parkeringsplass - Kort avstand til
togstasjon**



Eiendomsmegler MNEF

Geir Helgeland

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

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 154 161,-
Omkostn.: Kr 99 950,-
Total ink omk.: Kr 4 044 111,-
Felleskostn.: Kr 3 000,-
Selger: Bjørg Heidi Lunde

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 116/121 kvm
Tomtstr.: 988.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 587
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1412250120

Romslig leilighet med 3
soverom, 2 stuer og 2 bad
- Solrik balkong -
Parkeringsplass

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Olabakken 4, leil. 9 for salg. Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Meget innholdsrik og god planløsning med "rekkehusfølelsen".
- Romslig og lys stue med utgang til solrik balkong.
- Pent kjøkken med god skap- og benkeplass.
- God lagringsplass i innvendig bod og bod i kjeller.
- Utvendig parkeringsplass.
- Attraktiv beliggenhet med kort avstand til blant annet skole, barnehager, butikk og apotek.
- Togstasjon like i nærheten, samt gode bussforbindelser.
- Oppgraderinger etter egne ønsker og behov.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen4

Tilstandsrapport34

Egenerklæring58

Energiattest63

Nabolagsprofil..... 140

Forbrukerinformasjon 146

Budskjema 147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 121 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod.

1. etasje

2. etasje

BRA-i: 76 m² Entrè/gang, bod, bad, soverom og stue/kjøkken.

3. etasje

BRA-i: 40 m² Loftstue, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m² Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

988.4 m²

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, 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 skole.

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 Stokkel

Oppsummering: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Varmesentral:

Oppsummering: Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak: For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder:

Oppsummering: Det er ikke sluk i rommet, men det er etablert avløpsrør fra trykkventilen på berederen til avløp. Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og vurderes å ha usikker restlevetid. Forventet levetid på 15-20 år.

Anbefalte tilt

Energi

Oppvarming
Varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter
D

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 790 000

Kommunale avgifter
Kr 12 786

Kommunale avgifter år
2025

Formuesverdi primær
Kr 813 977

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 255 907

Formuesverdi sekundær år
2023

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

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

Boenheten

Eierbrøk
114/1168

Felleskostnader inkluderer
Velforeningskontigent, tv og internett, renter og avdrag andel fellesgjeld, bygningsforsikring og forretningsførsel.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3000

Andel Fellesgjeld
Kr 154 161

Fellesgjeld pr. dato
30.06.20

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:587 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:587 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:587 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:587 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:587 Snr:12
Bestemmelse om adkomstrett, parkeringsplasser m.v.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:587
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1992 - Dokumentnr: 1751 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet for kr 10.000.-uten
opptrinnsrett
med prioritet etter HUSBANKEN
BEST I SAMEIEAVTALE
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1992 - Dokumentnr: 1751 - Sameieavtale
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.1992 - Dokumentnr: 1751 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 114/1168

09.10.1991 - Dokumentnr: 8018 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:576
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:587 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:587 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:587 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:587 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:587 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:587 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:587 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:46 Bnr:587 Snr:8

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

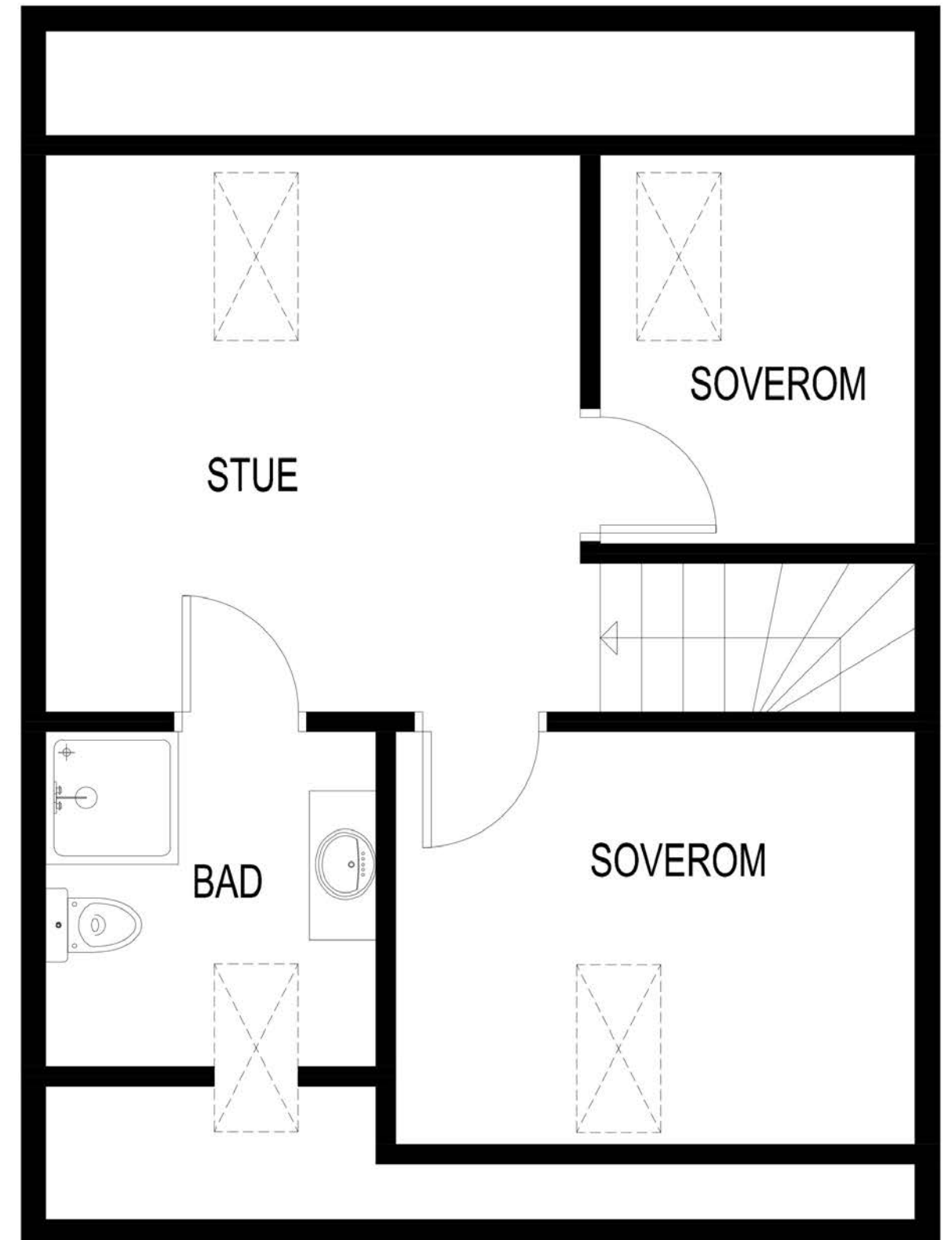
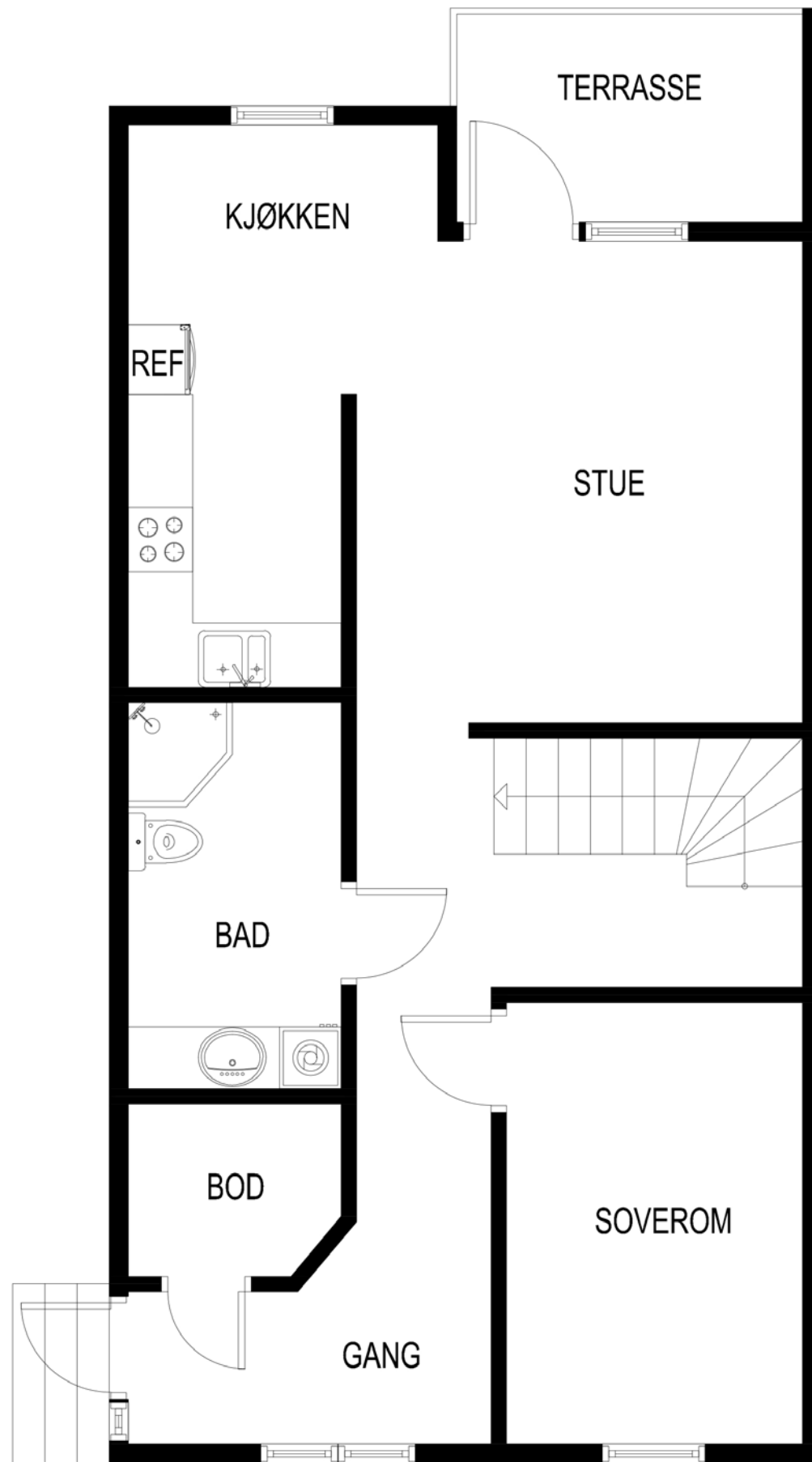
Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud



Byggeår:1992 - lht. eiendomsverdi

Boligtype:Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk. Etasjeskillere er betong og trebjelkelag. Balkongene er utført i betongkonstruksjon. Vinduer og dører er med isolerglass. Taket er av saltak med takstein.

Bygningen fremstår med normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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

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

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 byggteknisk 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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Våtrom oppført før 1997 mangler dokumentasjon på tettesjikt i samsvar med dagens krav, og levetiden er overskredet. Risiko for skjulte fuktskader vurderes som høy.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å renovere bad for å oppnå dagens standard, og unngå fremtidige lekkasjer.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, servant i innredning, toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Utstyr: Toalett, dusjkabinett, servant i innredning.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandnes

Oppdragsnr.

1412250120

Selger 1 navn

Bjørg Heidi Lunde

Gateadresse

Olabakken 4

Poststed

SANDNES

Postnr

4322

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

13

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Kandidater til **Styremedlem 1 år**:

- Svein Marøy

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar

Styrehonorar for foregående periode settes til kr.30.000,-. Styret avtaler internt fordelingen.

Sak 6: Frafall av revisor

Sameiet har mindre antall seksjoner enn hva som er lovpålagt for å ha revisor. Vi velger å ta bort revisor da vi har ekstern regnskapsselskap som utarbeider sameiets regnskap. Dette medfører at vi sparer ca. kr. 7.000,-

Alternativ 1

Vi frafaller revisor, og bruker kun vårt regnskapsselskap til å utarbeidet sameiets regnskap.

Sameiet Ganddal Vest 2

Protokoll for ordinært årsmøte 23.04.2025

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Vedtatt med 8 stemmer

"Styreleder Anne Marit Kvamsø velges til møteleder. Arthur Asheim signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

<

RESULTATREGNSKAP				
SAMØIET GANDDAL VEST 2				
INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2024	2023	Budsjett 2025
Innbetalt felleskostnad		336 024	373 224	358 538
TV, Internett, alarm o.l.		63 228	0	70 000
Sum driftsinntekter		399 252	373 224	428 538
Styrehonorar, lønn, o.l.	1	20 000	0	22 820
Forretningsførerhonorar		22 112	21 000	21 000
Forretningsfører ekstratjenester		10 000	0	0
Revisjonshonorar		0	0	7 000
Drift og vedlikehold	2	55 500	40 750	80 000
TV, internett o.l.		74 814	69 878	70 000
Forsikring		72 133	61 985	75 600
Strøm og oppvarming		8 491	12 748	20 000
Andre kostnader		17 633	9 244	19 000
Sum driftskostnader		280 684	215 605	315 420
Driftsresultat		1		

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER	2024	2023
Gaver	20 000	0
Sum	20 000	0

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Drift og vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold	10 429	35 600
Vedlikehold heis	12 851	0
Vedlikehold utvendig anlegg	32 220	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	5 150
Sum driftskostnader	55 500	40 750

Note 3 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler		
Resultat	-16 897	49 639
Opptak av langsiktig lån	2 000 000	0
Avdrag langsiktig lån	-1 983 428	-26 167
Endring disponible midler	-325	23 472
Omløpsmidler	451 277	444 415
Kortsiktig gjeld	15 238	8 051
Sum	436 039	436 364

Note 4 Udekket tap

