



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

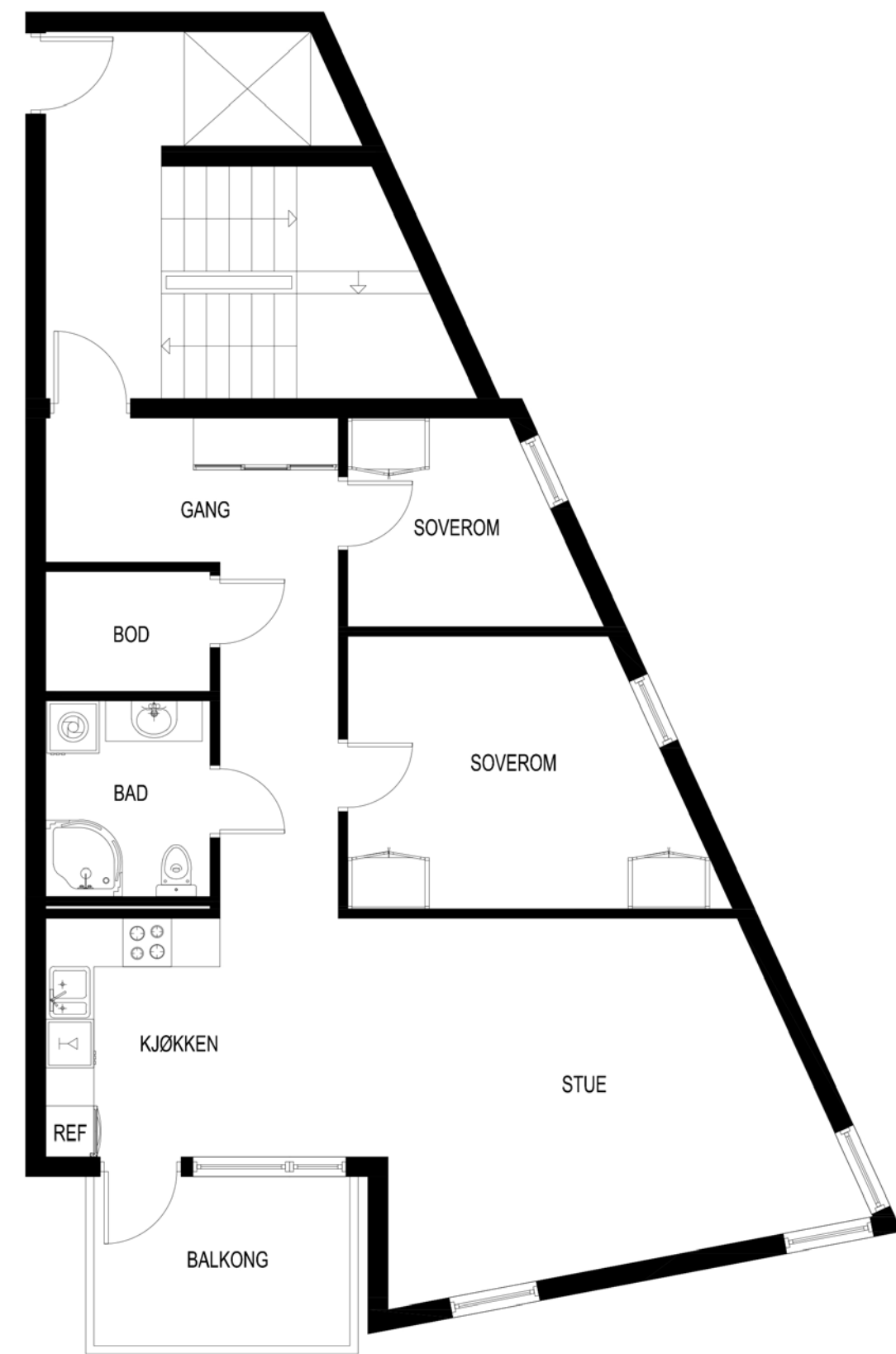
Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK

**Tiltalende leilighet med en
romslig planløsning.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Emilie Frafjord

Mobil 954 69 575

E-post emilie.frafjord@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 Sandnes. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 84 190,-
Total ink omk.: Kr 2 874 190,-
Felleskostn.: Kr 3 207,-
Selger: Karen Beate Hjorteland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total: 79/84 m²
Tomtstr.: 1495.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 34
Snr. 8

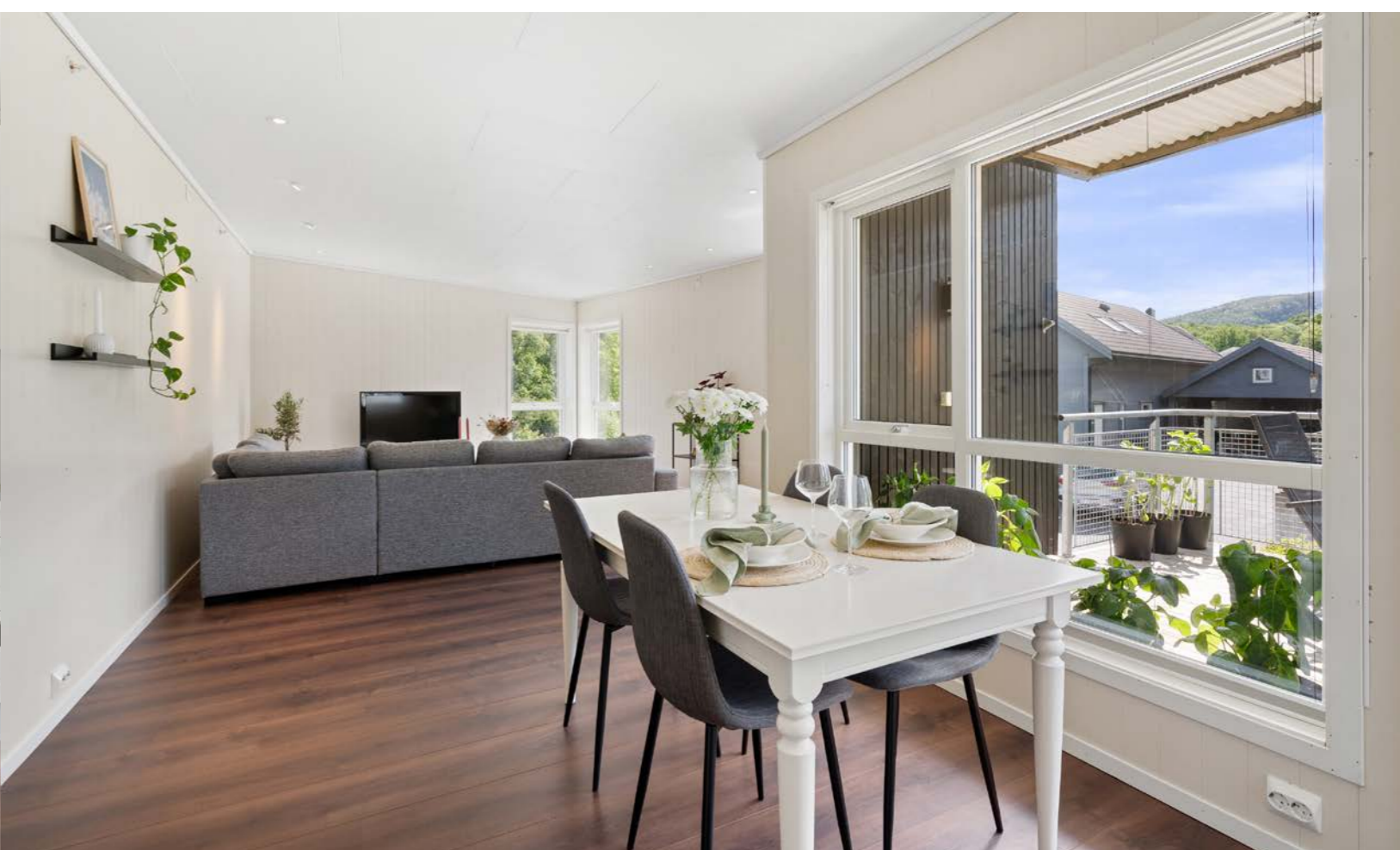
Oppdragsnr.: 1405240109

En glimrende beliggenhet

Leil. 101 i Øykhagen 3 er en svært tiltalende og innholdsrik leilighet med en romslig planløsning. Leiligheten er innredet i moderne fargevalg og har flere store vindusflater som sikrer mye naturlig lys. En glimrende leiligheten med mye funksjonalitet og komfort beliggende i et suverent bomiljø med barnehage og skole i gangavstand, nærhet til skog og mark, rikt fritidstilbud med maritime muligheter og et idrettsmiljø som du vil ha stor glede av. Dette gir igjen mer tid på ettermiddag og kveld. På Hommersåk er det aldri lang vei å gå enten du skal på handletur, oppleve naturen eller nyte en soldag langs brygga. Alt i alt en perfekt bolig både for deg som er i startfasen på din "boligkarriere" og for deg som syns din nåværende bolig begynner å bli litt for stor.



En svært tiltalende og innholdsrik leilighet med en romslig planløsning. Innredet i moderne fargevalg med flere store vindusflater som sikrer mye naturlig lys.





Stuen og kjøkken har en åpen planløsning hvor alt er tilrettelagt for sosialisering og avslapning.





2 romslige soverom med god skaplass.

Badet er helfliset og innredet med wc, dusjhjørne og vask i servantskap.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 79kvm
P-rom 76kvm
BTA 84

Tomtestørrelse

1495.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet som består av parkeringsplasser, beplantet bed, seksjonerte uteområder m.m.

Beliggenhet

På Hommersåk er det aldri lang vei å gå enten du skal på handletur, oppleve naturen eller nyte en soldag langs brygga. Området byr på et rikt friluftstilbud med maritime muligheter og skog- og fjellområder. Boligen en plassering som gjør hverdagslogistikken enkel og overkommelig. Det kort vei til dagligvare, skole, barnehager, Riska idrettsanlegg med svømmehall og fotballbane, og for de minste er det kort vei til lekeplasser. Dette gir igjen mer tid på ettermiddag og kveld, noe som kommer godt med. Her er det ingen mangler, blant annet med Hommersåk brygge hvor det er et yrende båtliv, sosiale arrangement, pizzarestaurant, bakeri og gode dagligvarebutikk. Stavanger sentrum ligger kun en svipptur unna med hurtigbåten, for dagpendlere er dette et ypperlig alternativ. Ellers når du Sandnes på ca. 20 min. i bil og enkelt via hyppige bussavganger. Med andre ord, uansett alder, er dette en ideell beliggenhet som passer for alle!

Bebyggelsen

Felles tomt for sameiet som består av parkeringsplasser, beplantet bed og seksjonerte uteområder.

Skolekrets

Konferer skolekontoret Sandnes kommune.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Boligblokk som er oppført i betong/tre.

Etasjeskiller i betong.

Yttervegger i betong/tre utvendig kledd med kledning/fasadeplater.

Flatt tak som antas er tekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Balkong.

Standard

Vi har gleden av å presentere en tiltalende leilighet i Øykhagen 3. Leiligheten er innredet i lyse farger og har mange store vindusflater som sikrer mye naturlig lys. Her får du en innholdsrik planløsning bestående av 2 soverom, bad, bod, samt stue/kjøkken i en åpen løsning. Med sin sentrale beliggenhet, samtidig som nydelig turområder ligger like utenfor døren, fremstår denne leiligheten nærmest som perfekt.

Entréen oppleves svært innbydende og gir boligen et godt førsteinntrykk. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og ta av seg på bena. I selve entreen er

det fliser med varme i gulv, og i resten av leiligheten er det gjennomgående bruk av laminat.

Oppbevaringsplass er ofte et dilemma, siden det på merkelig vis nesten alltid hopper seg opp med en masse ting i hjemmet. En god bod løser dette problemet. Boden har et stort oppbevaringspotensial som garderobe eller matbod, og er praktisk plassert i gangen. Her kan du enkelt holde system og orden.

Stuen er hjemmets midtpunkt, og er det perfekte rommet for avslapning og sosiale sammenkomster. Stilrent med store vindusflatene gir masse naturlig lys og skaper god romfølelse. Stuen har en god planløsning hvor du enkelt kan innrede i flere soner med både sofakrok og spisebordsavdeling. Fra stuen er det utgang til sørvendt balkong, noe som betyr at solen kan nytes hele dagen.

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning med stuen, noe som legger til rette for sosialisering. Kjøkkenets L-form danner god skap- og benkeplass for oppbevaring og matlagning. Hvitt og pent kjøkken som profilerte fronter og laminert benkeplate som holder seg moderne, tross skiftende trender. Et kjekt kjøkken uavhengig om du elsker å kokkelere eller om du liker å ta en mer lettvin løsning.

Badet er helflisset i et tidløst fargevalg, og er innredet med toalett, vask i servantskap og dusj, samt opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Vegghengt servantskap øker den gode romfølelsen og gjør rengjøringen enklere. Varme i gulv. Et sted å begynne dagen, et sted å avslutte dagen, et sted for den beste velvære!

Til slutt finner du 2 romslige soverom med god plass til soveroms møblement. Soverom nr. 2 kan innredes etter behov og ønsker - kanskje gjesterom, kontor eller hobbyrom? Det er montert garderobeskap som medfølger handelen. Soverommene er malt i hvitt noe som gjør det enklere å skape herlige kontraster med innredningsdetaljer og bilder. Fra begge soverommene kan du våkne til hyggelig utsikt til Stemmen som ligger like ved.

Denne leiligheten tilbyr alt du kan ønske deg og mer. Beliggenheten er ideell, og med alle de kjekke løsningene er dette virkelig et sted du kan kalle hjem. Alt i alt en perfekt leilighet både for deg som er i startfasen på din "boligkarriere" og for deg som syns din nåværende bolig begynner å bli litt for stor.

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. Ingen forhold har fått TG3.

Forhold som har fått TG2:

Varmtvannsbereder - Oppsummering:

Bereder er plassert under kjøkkenbenk, montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen

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

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

Anbefalte tiltak:

Ekstra lekkasjesikring av bereder kan anbefales, bereder under kjøkkenbenk, er plassert i rom uten sluk eller vann tetsjikt. Det er fare for at hvis en

lekkasje oppstår at evt. overvann kan spres ut mot tilstøtende rom. Vannstopper under kjøkkenbenk kan anbefales.

Ventilasjon - Oppsummering:

Ikke mulig å demontere deksel for adkomst til filter, da denne er skrudd fast. Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst, filter anbefales kontrollert/skiftet.

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.

Serviceavtale anbefales.

Anbefalte tiltak:

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales.

Våtrom: bad/vaskerom - Oppsummering av overflater:

Fliser på gulv normal bruks-alderingsslitasje.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

TG.2 - Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det er risiko for at fritt vann ved lekkasje utenfor dusj ikke vil ledes til sluk, men spredes ut gjennom døråpning dør til bad.

Anbefalte tiltak overflater:

Drens åpning fra dusj bør vurderes etablert for å kunne lede fritt vann utenfor dusj mot sluk. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Bredbåndstilknytning.

Parkering

Parkeringsplass i lukket anlegg, samt 4 gjesteparkeringer i sameiet. Bod i parkeringsanlegget.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6598084

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

Selger observerte skjeggkre da hun flyttet inn i slutten av 2022, men har ikke observert skjeggkre på 1 år.

Det er observert råteskader i vinduer og terrassedører i ulike leiligheter i blokka. Sameiet og OBOS har opprettet reklamasjonssak mot Gilje vindu, og er på saken. Utfallet er fremdeles uvisst. Kjøper påtar seg risikoen for eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for økt felleskostnad/fellegjeld og alle kostnader forbundet med dette.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene betales gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 820 878

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 283 510

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er beregnet med hjelp av skatteetatens formueskalkulator.

Boenheten

Eierbrøk

78/1008

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer kommunale avgifter, TV-anlegg/bredbånd, honorar til styret, forretningsfører og revisjon, forsikringer, renovering, administrasjonskostnader, samt annen drift og vedlikehold. Fellesutgiftene er fordelt slik: Felleskostnader 3.028,-, Kabel-tv 179,-.

Sameiet har planer om å bytte fra OBOS til Boservice, i håp om å få ned de totale utgiftene i sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3207

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameie Stemmen Terrasse

Organisasjonsnummer

998784239

Om sameiet

Sameiet består av 17 boligseksjoner.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

Tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Rogaland

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 34, seksjonsnummer 8 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/101/34/8:

06.12.1932 - Dokumentnr: 900204 - Utskifting

Overført fra gnr 101 bnr 44

Overført fra: Knr:1108 Gnr:101 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1952 - Dokumentnr: 200192 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:101 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2011 - Dokumentnr: 824577 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:101 Bnr:51

Overført fra: Knr:1108 Gnr:101 Bnr:34

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2012 - Dokumentnr: 729149 - Bestemmelse

iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

06.08.2012 - Dokumentnr: 633650 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 78/1008

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 02.05.2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Separerte stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, jf. "Endret regulering for gnr.101, bnr.34, Hommersåk" med planID 2007107. Vedtatt dato: 24.03.2009. Dato for siste endring: 18.12.2012. Samt "Reguleringsplan for et boligområde ved Frøylandsbekken, Hommersåk" med planID 2003113. Vedtatt dato: 12.12.2006. Dato for siste endring: 14.10.2006. Off

Ifølge gjeldende kommuneplan for Sandnes 2023-2038 med planID 202005 ligger deler av eiendommen i hensynsone H320_1 (Flomfare), hensynsone H310_3 (Ras- og skredfare), hensynsone H210 (Rød støysone iht. T-1442) og hensynsone H220 (Gul støysone iht. T-1442). Kommuneplanbestemmelser med nærmere beskrivelse fås ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte

stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

69 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 790 000,00))

84 190,- (Omkostninger totalt)

2 874 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 84 190

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.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr. 37 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 900,- og oppgjørshonorar kr. 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Emilie Frafjord
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
emilie.frafjord@aktiv.no
Tlf: 954 69 575

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

16.06.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1405240109	
Selger 1 navn	
Karen Beate Hjorteland	
Gateadresse	
Øykhagen 3	
Poststed	Postnr
HOMMERSÅK	4311
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
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

Initialer selger: KBH

1

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 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
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

Initialer selger: KBH

2

Document reference: 1405240109

Document reference: 1405240109

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

Beskrivelse

Det er observert råteskader i vinduer og terrassedører i ulike leiligheter i blokka. De jobber med saken.

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

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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1405240109

Document reference: 1405240109

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Beate Hjorteland	a2f3be7af1ed68a7db8737ff c2e07e638ac7ef13	12.06.2024 08:53:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405240109

- 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>

Øykhagen 3 4311 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
 Byggeår: 2012
 BRA: 84 m²
 BRA-i: 79 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 omfang, 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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny 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/19185>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert under kjøkkenbenk, montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Ekstra lekkasjesikring av bereder kan anbefales, bereder under kjøkkenbenk, er plassert i rom uten sluk eller vann tetsjikt.
Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann kan spres ut mot tilstøtende rom.
Vannstopper under kjøkkenbenk kan anbefales

Ventilasjon

Oppsummering

Ikke mulig å demontere deksel for adkomst til filter, da denne er skrudd fast.
Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst, filter anbefales kontrollert/skiftet.

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.

Anbefalte tiltak

Serviceavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Fliser på gulv normal bruks-aldersslitasje.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
TG.2 - Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Det er risiko for at fritt vann ved lekkasje utenfor dusj ikke vil ledes til sluk, men spredes ut gjennom døråpning dør til bad.

Anbefalte tiltak overflater

Drens åpning fra dusj bør vurderes etablert for å kunne lede fritt vann utenfor dusj mot sluk.
Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 6.6.2024
Rapportdato: 7.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: Karen Beate Hjorteland
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker
Firma: Borg Takst AS
Adresse: Jernbanegata 4, 4340 Bryne
Telefon: 48055432
Epost: ws@borg-takst.no

BORG TAKST AS



Om bygningssakkyndig:

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor. Vi leverer takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. tjenester som Eierskifterapport, 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, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, utfører taksttjenester 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.

Egne premisser:

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 besørges i hovedsak av Borettslaget. Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene. Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

Informasjon om boligen

Adresse: Øykhaben 3, 4311 Hommersåk
Kommunenr: 1108
Seksjonsnr: 8
Byggeår: 2012 - Eiendomsverdi på nett
Boligtype: Leilighet
Gårdsnr: 101
Andelsnr:
Bruksnr: 34
Leilighetsnr: 101
Festenr:

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt på Hommersåk, i Sandnes kommune.

Bebyggelse.
Boligblokk som er oppført i betong/tre.
Etasjeskiller i betong.
Yttervegger i betong/tre utvendig kledd med kledning/fasadeplater.
Flatt tak som antas er tekket med asfaltpapp.
Vinduer og dører med isolerglass.
Balkong.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med 1 stavs laminat.
Innvendige vegger med ferdigmalte panelplater, tak -ess plater i himling.

Fyring/Oppvarming:
Elektrisk. Varmekabler i flislagt gulv ved entre og på bad.

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

Sammendrag.
Leilighet er i normal stand iht. alder, enkelte tilstandsmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed 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 byggt teknisk 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)
1. etasje	84	79	5	0	14
Totalt m²	84	79	5	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	79	76	3	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.	Bod (Innvendig)
Totalt m²	79	76	3		

Kommentar til arealberegning

Det medfølger biloppstilling til en bil og en utvendig bod i felles lukket garasjeanlegg i underetasjen.
Arealene er oppmålt på stedet.
Balkong på ca. 14 m² TBA.
Utvendig bod i underetasje på ca. 5 m² inngår BRA-e.
Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i stål påmontert terrassebord impregnert tre virke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkong er i normal stand, ingen vesentlige avvik registrert.	

6.2 Vinduer og dører

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører er fra byggeåret, generelt normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

TG.2

- Mindre skademerker i nedre overflate dørkarm og terskel til innerdør soverom etter husdyr
 - Det stikker opp en skrue i nedre karm i lukke vindu på soverommet.
 - Noe nedbrytning i utvendige vannbord under vinduer.
- Ifølge eier er det varslet at enkelte vinduer i leilighetsblokker skal skiftes ut i nær fremtid pga. nedbrytning.

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 tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

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

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.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.	
Noe svikt/spenninger i laminat kan forekomme som følge av dette.	

6.4 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 fra HTH med hvite profilerte fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje.

Avløpsrør under kjøkkenskåp bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 02.05.2014	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-0
<p>Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år, normal tilsyn</p> <p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.</p>	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
-------------	-------------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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-1
<p>Fordelerskap er plassert på bad. Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.</p> <p>Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast 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.</p>	

6.8 Elektrisk



Sikringssskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny måler 03.09.2015.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Det er gjennomført en EI kontroll datert 2012 (Kverneland Elektriske AS) samsvarserklæring er fremlagt uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale EI tilsyn) 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. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Elektrisk varme med panelovner, varme i gulv ved flislagt gulv i entre og på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Ukjent	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	

Årstall	
2012	
Størrelse	
115	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Bereder er plassert under kjøkkenbenk, montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen</p> <p>Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.</p> <p>Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ekstra lekkasjesikring av bereder kan anbefales, bereder under kjøkkenbenk, er plassert i rom uten sluk eller vann tetsjikt.</p> <p>Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann kan spres ut mot tilstøtende rom.</p> <p>Vannstopper under kjøkkenbenk kan anbefales</p>	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent, antatt for ca. 2 år siden.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ikke mulig å demontere deksel for adkomst til filter, da denne er skrudd fast. Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst, filter anbefales kontrollert/skiftet.	
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Serviceavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales.	

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom



Sluk i dusj

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Fliser på gulv normal bruks-alderingsslitasje. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. TG.2 - Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det er risiko for at fritt vann ved lekkasje utenfor dusj ikke vil ledes til sluk, men spredes ut gjennom døråpning dør til bad.	
Anbefalte tiltak overflater	
Drens åpning fra dusj bør vurderes etablert for å kunne lede fritt vann utenfor dusj mot sluk. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Membran er synlig etablert under klemring i sluk i dusj. Fliser på gulv og vegg fra byggeåret normale bruks-alderingsslitasje. 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.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusj, samleskap for vann og uttak til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitasjer. - 2 mindre merker (misfarging) i benkeplate til vask.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt		TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom i bod		
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.		
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.		
Dokumentasjon		
Fremlagt dokumentasjon		Ja
FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.		

6.13 Rom under terreng

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

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.16 Toalettrom

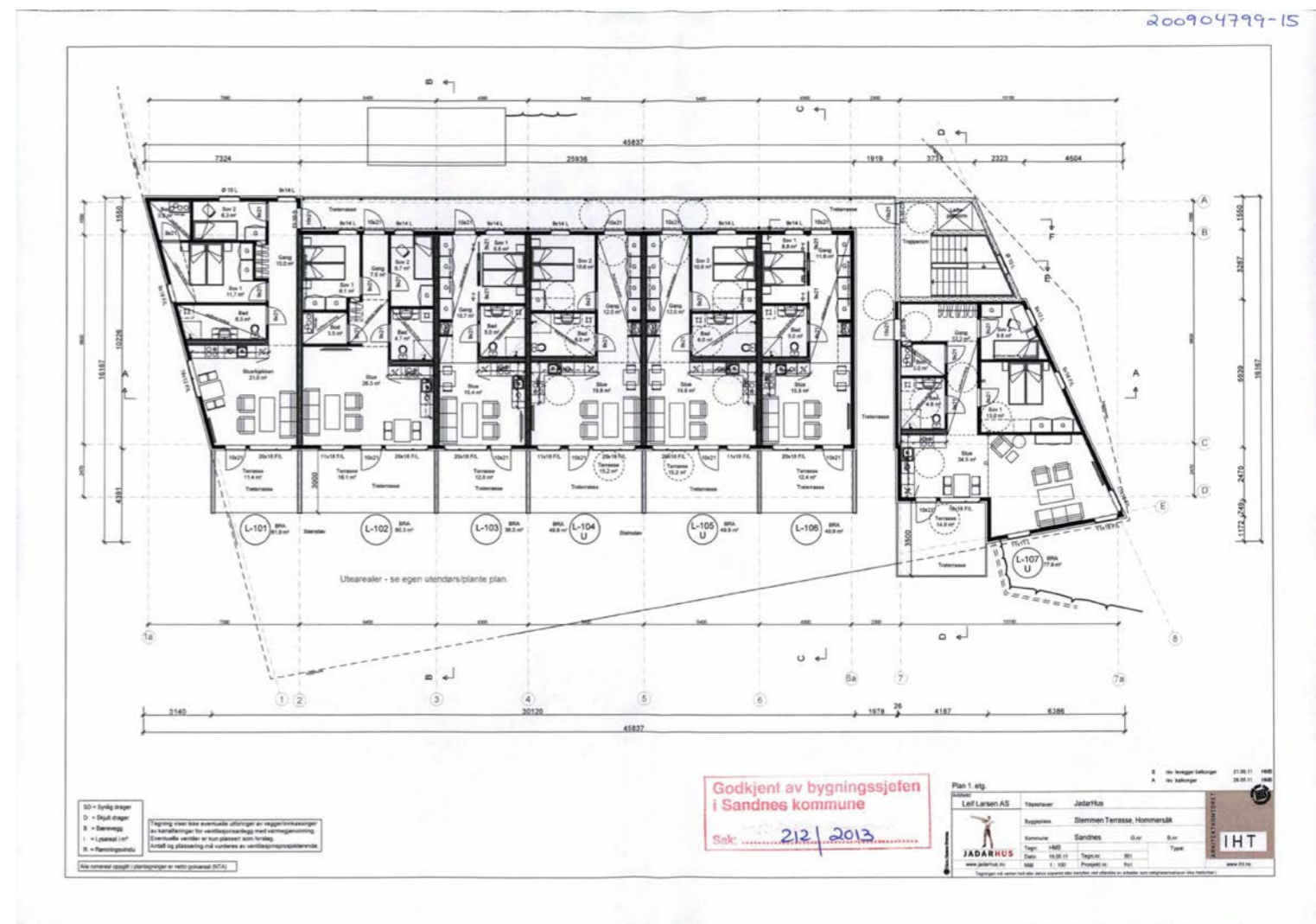
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Trapp

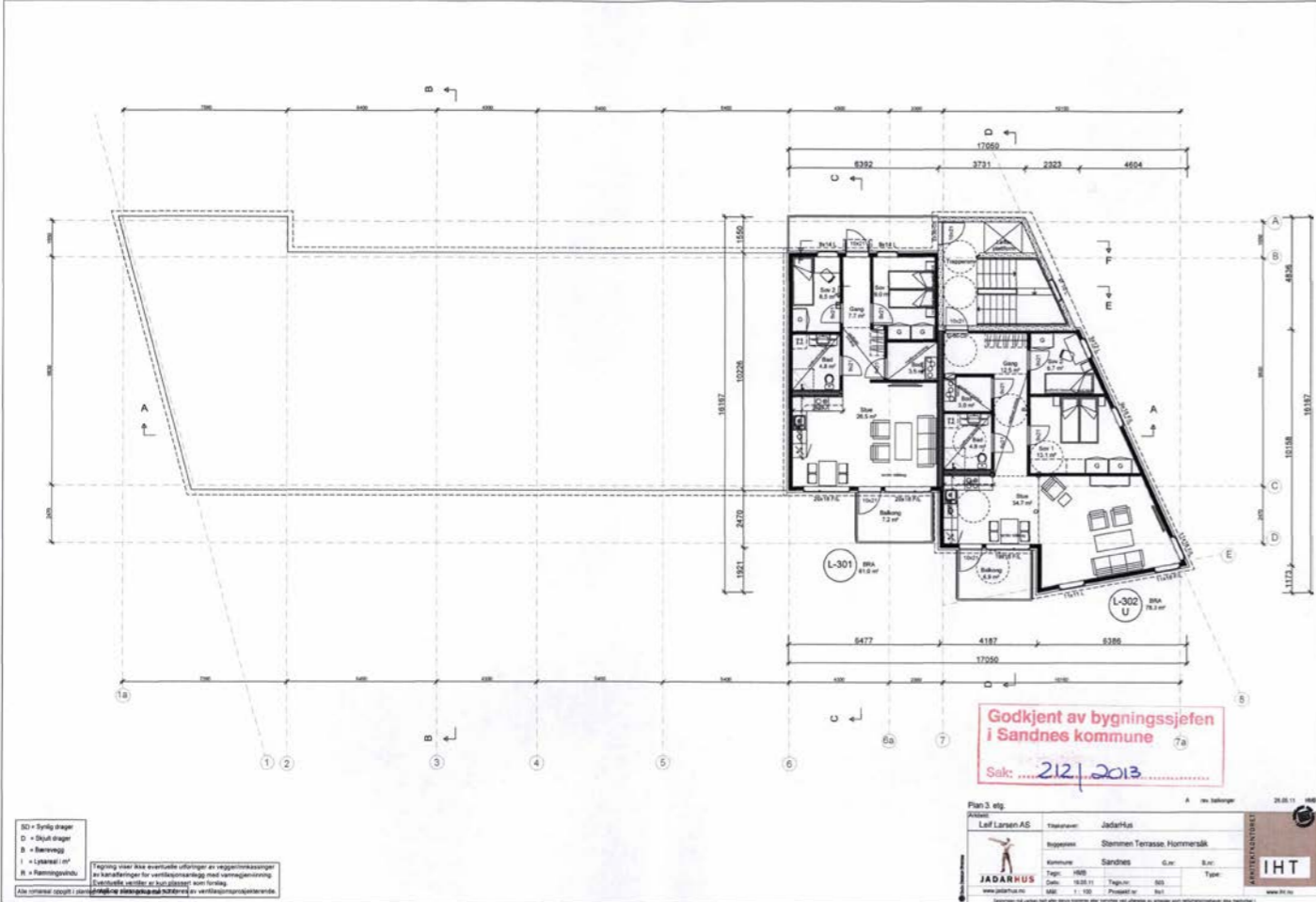
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Vannbåren varme

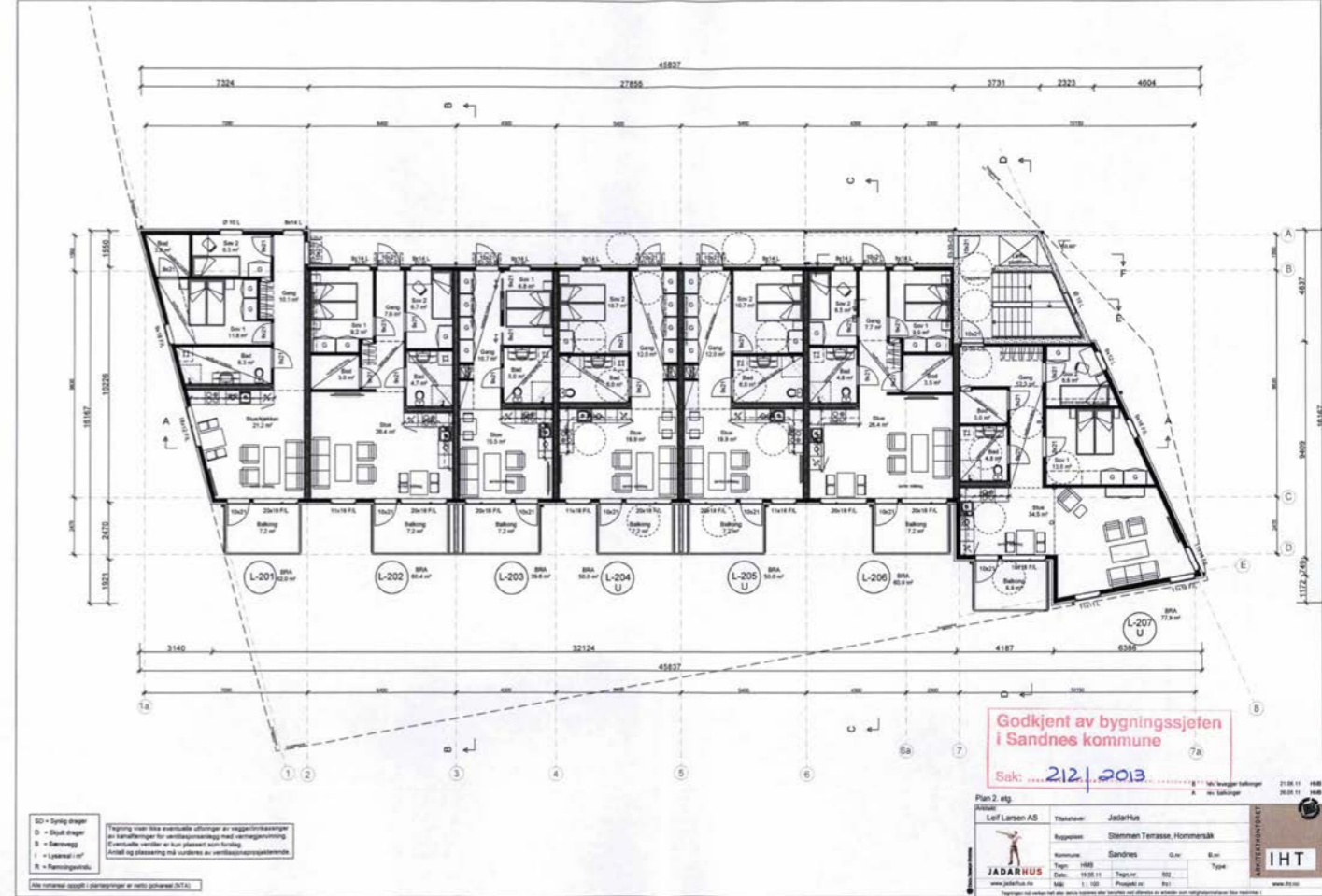
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



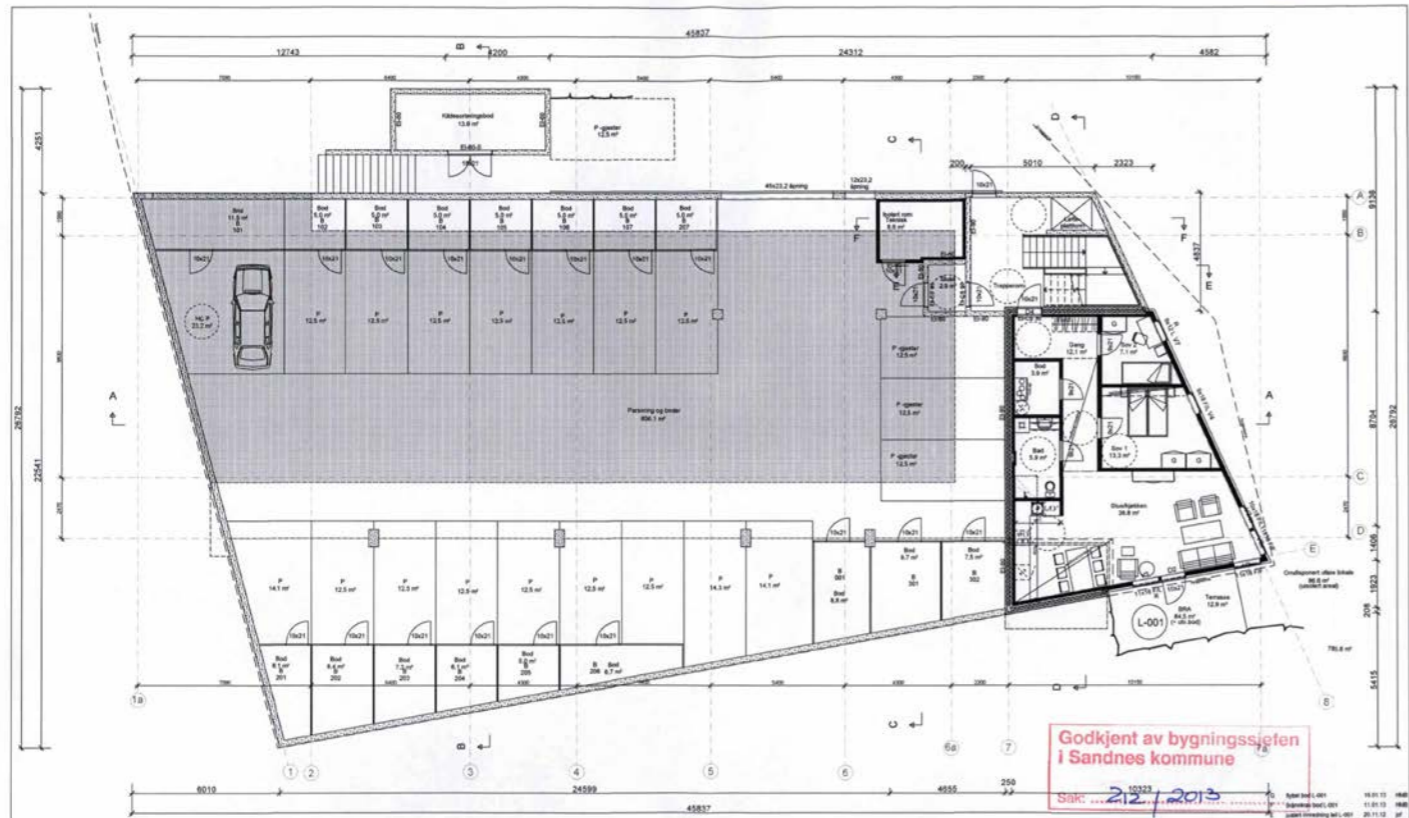
200904799-15



200904799-15



200904799-15



10 = Bygning
 D = Skilt stager
 B = Banevegg
 L = Løsener/Løst
 R = Røringspunkt

Tegning viser ikke eventuelle utførelse av reguleringsmasser og landbruksforhold for utbyggingsområdet med utbyggingsgrens. Eventuelle utførelse av tun plassert som forslag. Avstak og plassering må vurderes av utbyggingsmyndighetene.

Alle romare oppgitt i parentes og er netto plassare (NPA).

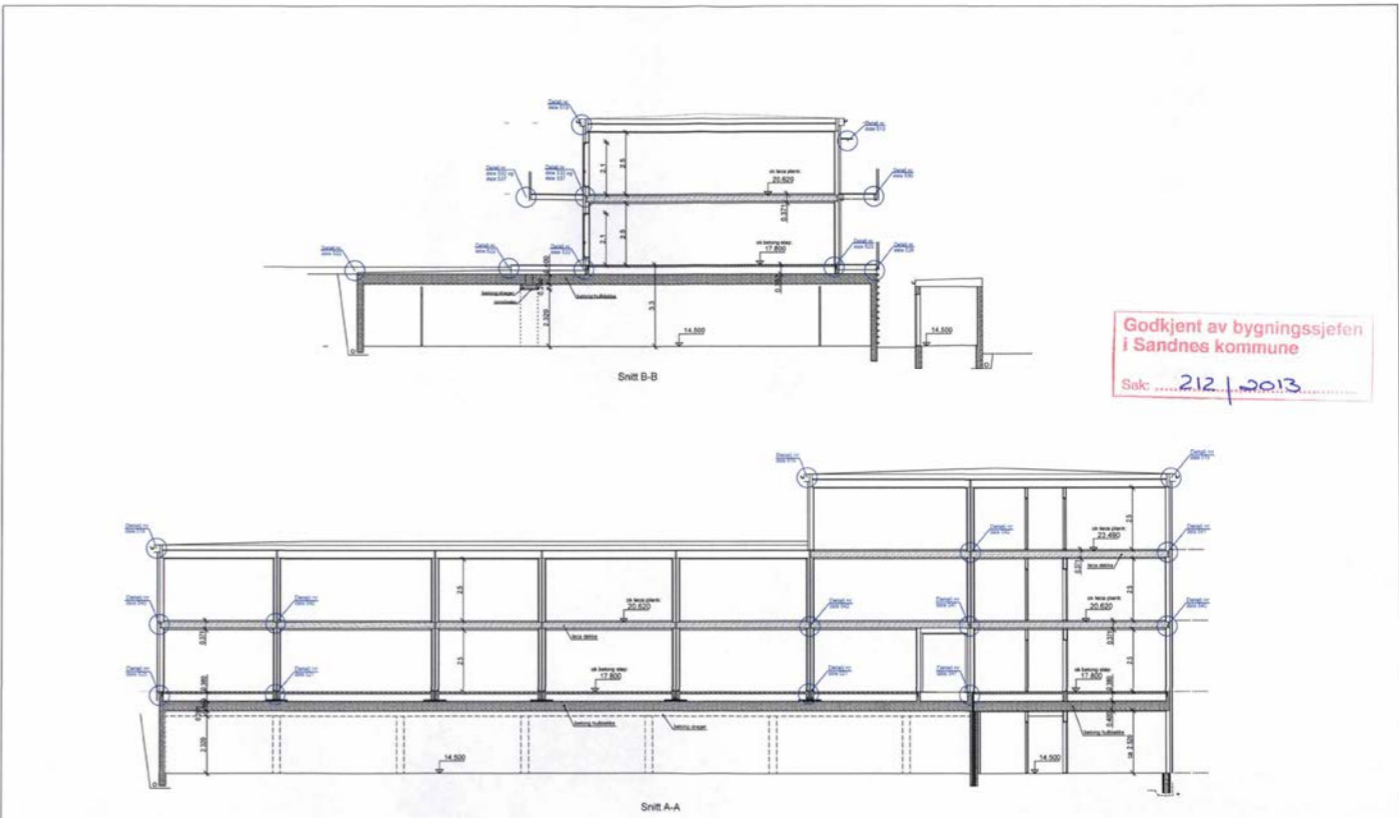
Godkjent av bygningsjefen i Sandnes kommune
Sak: 212/2013

Plan U utg.

Leif Larsen AS	Prosjekt	JadaPlus
	Oppdrags	Stemmen Terrasse, Hommersåk
	Kommune	Sandnes
	Trakt	1000
	Dato	10.01.13
	Ark	1.100
	Prosjekt nr.	300
	Byg	

IHT

200904799-15



Godkjent av bygningsjefen i Sandnes kommune
Sak: 212/2013

Snitt A-A og B-B

Leif Larsen AS	Prosjekt	JadaPlus
	Oppdrags	Stemmen Terrasse, Hommersåk
	Kommune	Sandnes
	Trakt	1000
	Dato	10.01.13
	Ark	1.100
	Prosjekt nr.	300
	Byg	

IHT



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 02.05.2014

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 200904799-18
Arkivkode: 101/34

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 101/34

Byggeadresse: Øykhagen 3

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.-Ny bolig - boligformål over 70 m2

Ansvarlig søker:
Tiltakshaver m/adr:

Jadarhus AS
Jadarhus AS, Heiamyrå 19, 4031 STAVANGER

D-sak nr: 864/2009, 780/2010, 744/2011, 408/2012 og 212/2013

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggesakssjefen har ikke foretatt befaring .

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 pbl (99) § 15/pbl(08) § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

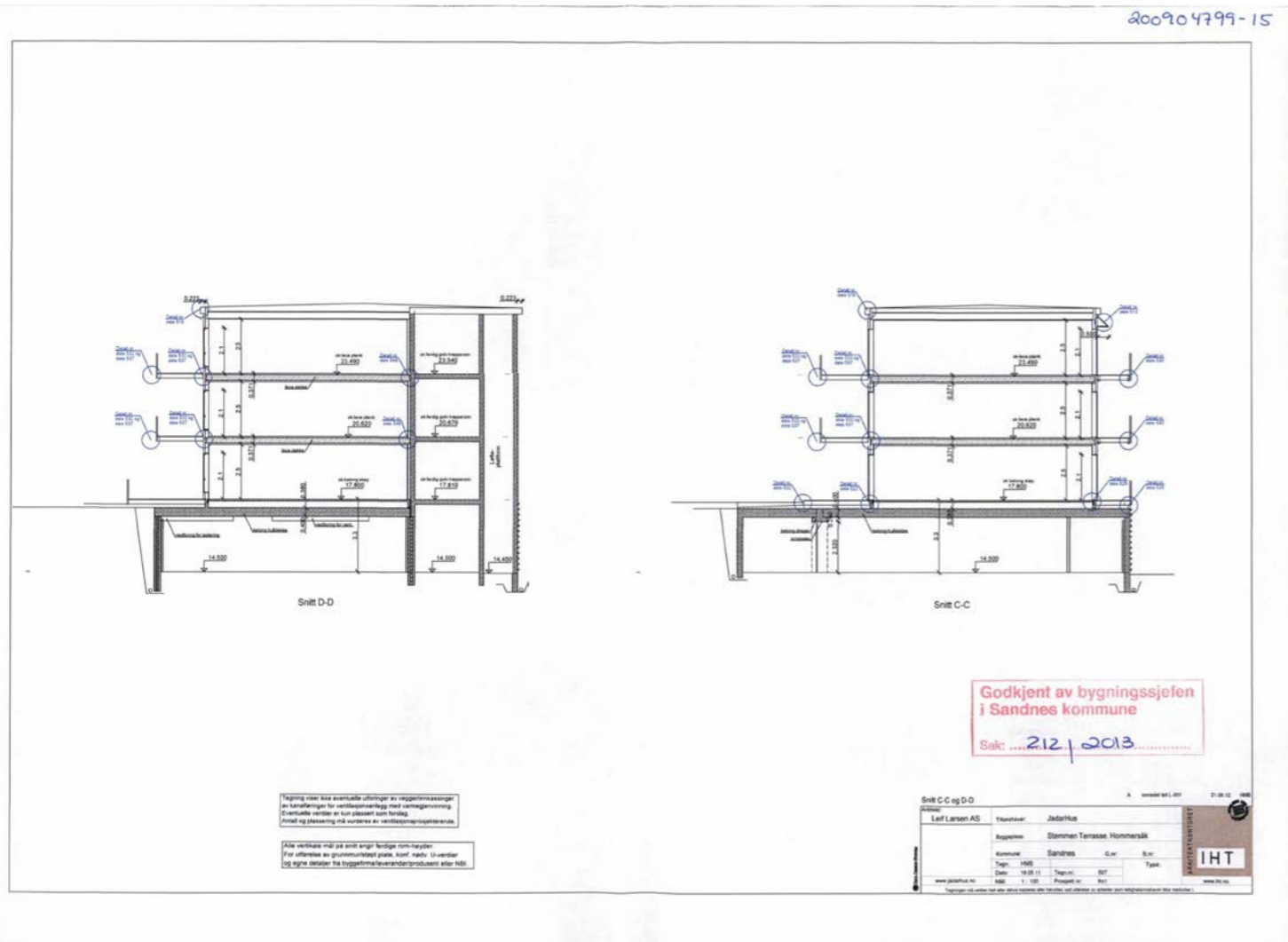
M Brox
Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Alida Dzudza
Overingeniør tilsyn

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no



**VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIE STEMEN TERRASSE**

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31. Endret 18.03.2014.

**§ 1
Eiendommen – formål**

Eierseksjonssameiet Stemen Terrasse (heretter sameiet) omfatter gnr. 101 bnr. 34, i Sandnes, med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2
Organisering av sameiet**

Sameiet består av 17 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette balkonger, private takterrasser samt hageparseller. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelsen av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetenes hoveddel.

**§ 3
Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret med opplysning om ny eiers eller leietakers navn.

**§ 4
Rett til bruk**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke fortas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

**§ 5
Husordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**§ 6
Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

**§ 7
Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap/tavle. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdør til oppgangen er sameiets ansvar.

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer. Første gang det velges styre skal styreleder samt 1 styremedlemmer velges for 2 år mens øvrig styremedlem og vara velges for 1 år. Deretter velges alle styremedlemmer for 2 år om gangen. Styrets leder velges ved særskilt valg på sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§13 Mindretallsvern

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

§ 14 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Det følger med hver bruksenhet en håndbok om forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved eierskifte plikter den enkelte sameier å sørge for at erverver(ne) får overlevert et sett av disse vedtektene med eventuelle vedlegg og denne håndbok.

Protokoll til årsmøte 2024 for Eierseksjse. Stemmen Terrasse

Organisasjonsnummer: 998784239

Møtet ble avholdt 8. april kl. 17:00, Øykhagen 3 - H0301 (hos styreleder).

Antall stemmeberettigede som deltok: 6

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Ove Heskja er valgt

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Marianne Kambo er valgt som protokollfører og Kåre Vier og Ruth Helen Osaland ble valgt som protokollvitner

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000.

✓ Vedtatt.

7. Informasjonssaker

- Råte vindu/dørblad
- Styret og Obos jobber med saken overfor Gilje.
- Lysanlegg i garasjeanlegget
- Div. vedlikehold :
 - a) male div. felles dører
 - b) skifte treverk/male balkong-vegger.

Forslag til vedtak:

Til orientering

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Ove Heskja

Følgende stilte til valg:

Ove Heskja

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Christoffer Løvås

Kim Rosland

Følgende stilte til valg:

Christoffer Løvås

Kim Rosland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Markus S. Gilje

Trine Krum

Følgende stilte til valg:

Markus S. Gilje

Trine Krum

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder: Ove Heskja

Fører av protokollen: Marianne Kambo

Protokollvitner: Kåre Vier og Ruth Helen Osaland





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1680

Eierseksjse. Stemmen Terrasse

Velkommen til årsmøte i Eierseksjse. Stemmen Terrasse

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2024 kl. 17:00, Øykhagen 3 - H0301 (hos styreleder).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Årsmøtet avholdes 13.03.24 kl 17.00 i leil. 301 - Ove Heskja

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjse. Stemmen Terrasse

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges i årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000.

Sak 7

Informasjonssaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Råte vindu/dørblad
- Styret og Obos jobber med saken overfor Gilje.
- Lysanlegg i garasjelegget
- Div. vedlikehold :
 - a) male div. felles dører
 - b) skifte treverk/male balkong-vegger.

Forslag til vedtak

Til orientering

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ove Heskja
Ønsker egentlig ikke dette vervet, håper andre kan melde seg.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Løvås
- Kim Rosland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Markus S. Gilje
 - Trine Krum
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ove Heskja	Øykhagen 3
Styremedlem	Christoffer Løvås	Øykhagen 3
Styremedlem	Kim Rosland	Øykhagen 3
Varamedlem	Markus Skjæveland Gilje	Øykhagen 3
Varamedlem	Trine Krum	Øykhagen 3

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post stemmenterrasse@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Eierseksjse. Stemmen Terrasse

Sameiet består av 17 seksjoner.

Eierseksjse. Stemmen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998784239, og ligger i SANDNES kommune

Gårds- og bruksnummer:

101 34

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

Eierseksjse. Stemmen Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid

Ekstraordinært årsmøte: 1

Ingen sosiale sammenkomster/ dugnader.

Fremtidig vedlikehold:

- skifte av 27 vindu/dørblad pga råte, saken er under arbeid via styret, Obos og Gilje.
- skifte treverk i balkongvegger
- male balkongvegger
- male div.fellesdører
- gartner-vedlikehold uteanlegg

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 90 105.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i SANDNES kommune

Det er budsjettert med 4,8% økning i alle poster som hører til kommunale avgifter.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjse. Stemmen Terrasse.

Lån

Eierseksjse. Stemmen Terrasse har ingen lån.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 6% økning for 2024.

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

Budsjettet er basert på 25% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameie Stemmen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

EIERSEKSJONSSAMEIE STEMEN TERRASSE ORG.NR. 998 784 239, KUNDENR. 1680

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	406 448	406 128	406 000	500 000
Andre inntekter	3	3 700	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		410 148	406 128	406 000	500 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-6 875	-5 400	-7 650
Forretningsførerhonorar		-47 923	-46 075	-48 400	-52 000
Konsulenthonorar	7	-11 111	-28 547	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-132 096	-114 324	-149 600	-153 000
Forsikringer		-40 834	-36 755	-40 500	-45 000
Kommunale avgifter	9	-50 744	-237 571	-253 100	-129 800
Ladekostnader EL-bil		-1 208	-5 616	-10 000	-10 000
Energi/fyring		-10 996	-12 595	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-36 515	-36 514	-36 504	-36 504
Andre driftskostnader	10	-33 087	-32 173	-41 000	-42 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-394 584	-579 867	-633 324	-525 174
DRIFTSRESULTAT		15 564	-173 739	-227 324	-25 174
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	618	142	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		618	142	0	0
ÅRSRESULTAT		16 182	-173 597	-227 324	-25 174
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		16 182	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-173 597		

**EIERSEKSJONSSAMEIE STEMMEN TERRASSE
ORG.NR. 998 784 239, KUNDENR. 1680**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 514	2 616
Kundefordringer		85	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 963	25
Andre kortsiktige fordringer	12	1 474	1 083
Driftskonto OBOS-banken		114 197	83 328
SUM OMLØPSMIDLER		121 232	87 052
SUM EIENDELER		121 232	87 052
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		90 105	73 923
SUM EGENKAPITAL		90 105	73 923
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 868	7 716
Leverandørgjeld		22 259	5 413
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 127	13 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 232	87 052
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 19.02.2024
Styret i Eierseksjonssameie Stemmen Terrasse

Ove Heskja /s/ Kim Rosland /s/ Christoffer Løvås /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	375 600
Kabel-TV	30 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	406 448

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Ekstra innkreving kabel-TV	3 700
SUM ANDRE INNETEKTER	3 700

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-8 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 673
SUM KONSULENTHONORAR	-11 111

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-58 886
Drift/vedlikehold VVS	-4 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 223
Drift/vedlikehold heisanlegg	-9 519
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 844
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-132 096

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-282
Avløpsavgift	-2 405
Renovasjonsavgift	-48 057
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-50 744

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Driftsmateriell	-1 050
Lyspærer og sikringer	-373
Renhold ved firmaer	-27 452
Andre fremmede tjenester	-392
Trykksaker	-43
Andre kontorkostnader	-459
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 278
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-33 087

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	618
SUM FINANSINNTEKTER	618

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Smartly, desember 2023	1 474
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 474

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598084. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 1680 Selskapsnavn: Eierseksjse. Stemmen Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

20/203327
Refer 183

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601296498
Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr: 964965137
Navn: SANDNES KOMMUNE
Adresse: Postboks 583, 4305 SANDNES

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr: 971051809
Navn: JADARHUS AS
Bruksenhhet: Heiemyrå 19, 4033 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1102	101	34

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1102	101	34	0	1	87 / 1008	Næringseksjon	Nei	Nei
1102	101	34	0	2	62 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	3	60 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	4	40 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	5	50 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	6	50 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	7	41 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	8	78 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	9	62 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	10	60 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	11	40 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	12	50 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	13	50 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	14	61 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	15	78 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	16	61 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	101	34	0	17	78 / 1008	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 633650 Tinglyst: 06.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

31.07.2012 10:52

Side 1 av 1

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn Jadarhus AS	964965137	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Heiemyrå 19		
Postnr. Poststed 4033 Stavanger		
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 971,051,809	Ref. nr. 183	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

20/203327

1. Eiendommen					
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Snr.
1102	Sandnes	101	34		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
971051809	Jadarhus AS	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)
1	N	87		13	B	50	B	25				37			49
2	B	62	B	14	B	61	B	26				38			50
3	B	60	B	15	B	78	B	27				39			51
4	B	40	B	16	B	61	B	28				40			52
5	B	50	B	17	B	78	B	29				41			53
6	B	50	B	18				30				42			54
7	B	41	B	19				31				43			55
8	B	78	B	20				32				44			56
9	B	62	B	21				33				45			57
10	B	60	B	22				34				46			58
11	B	40	B	23				35				47			59
12	B	50	B	24				36				48			60
Sum tellere:								1008	= nevner:	1008					

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


Dato: 07.06.2012
Utstederens underskrift:

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

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

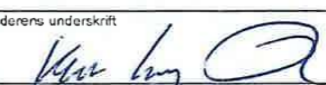
7. Underskrifter		
Sted, dato 07.06.2012	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Knut Inge Ree	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

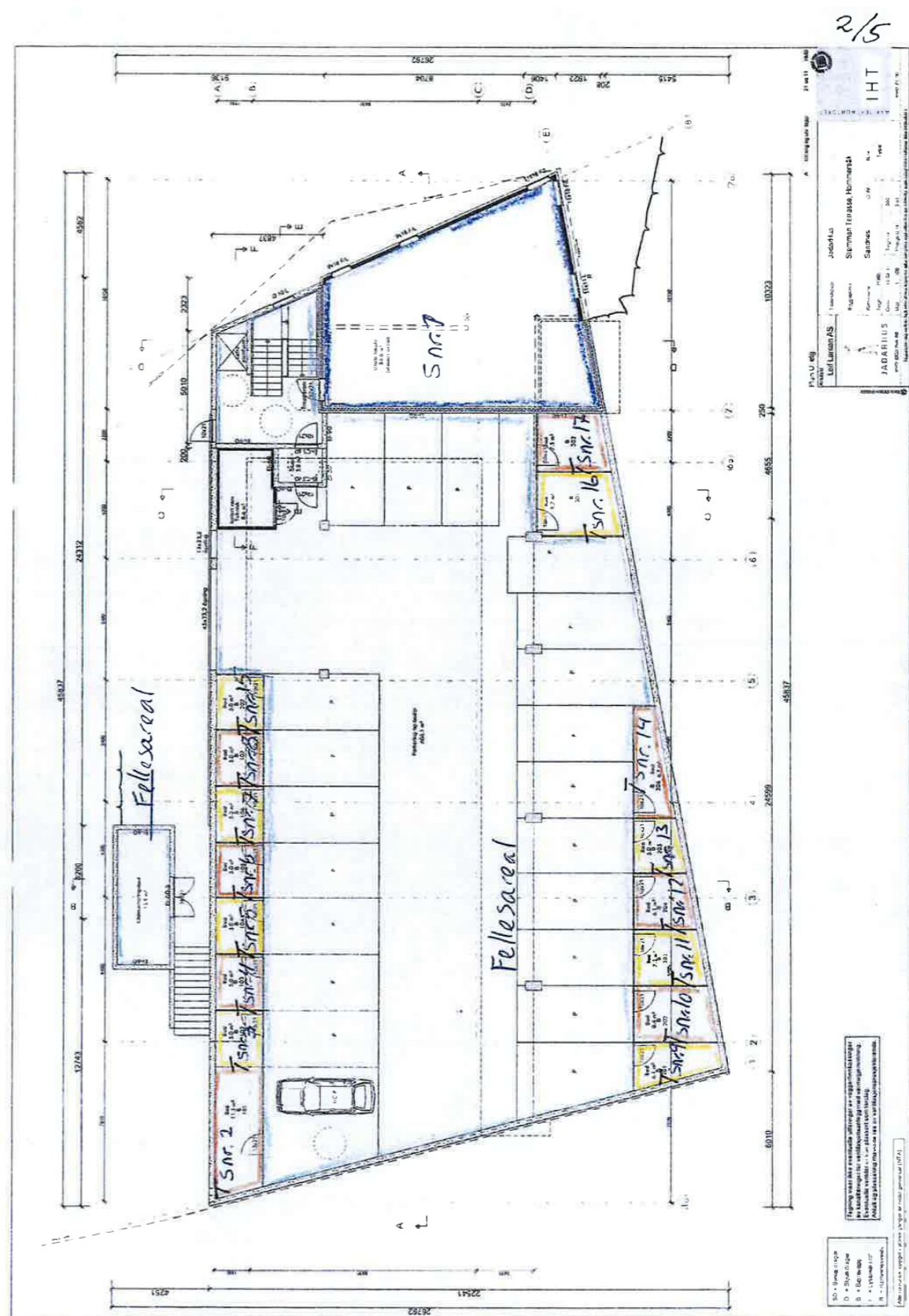
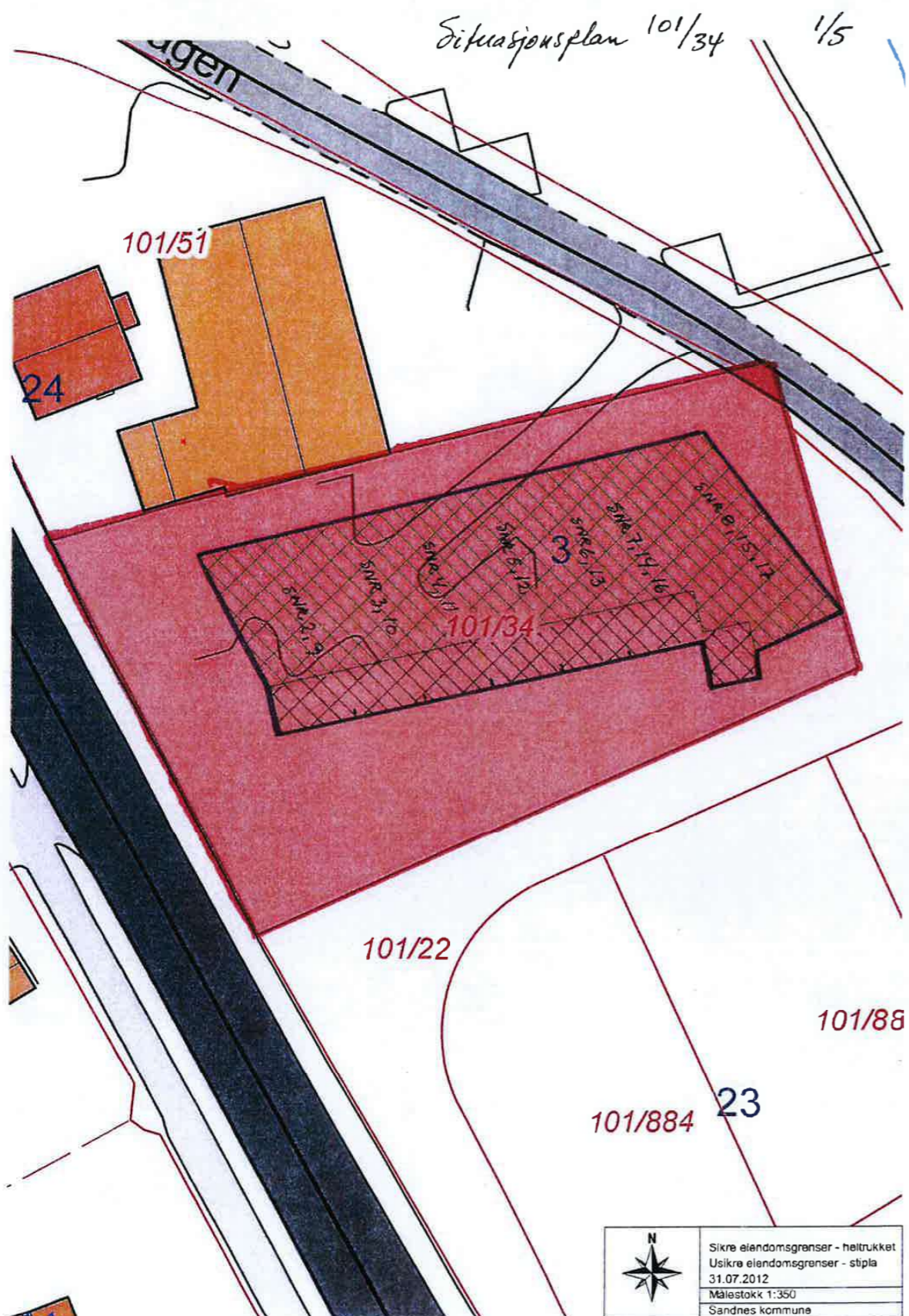
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering §)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

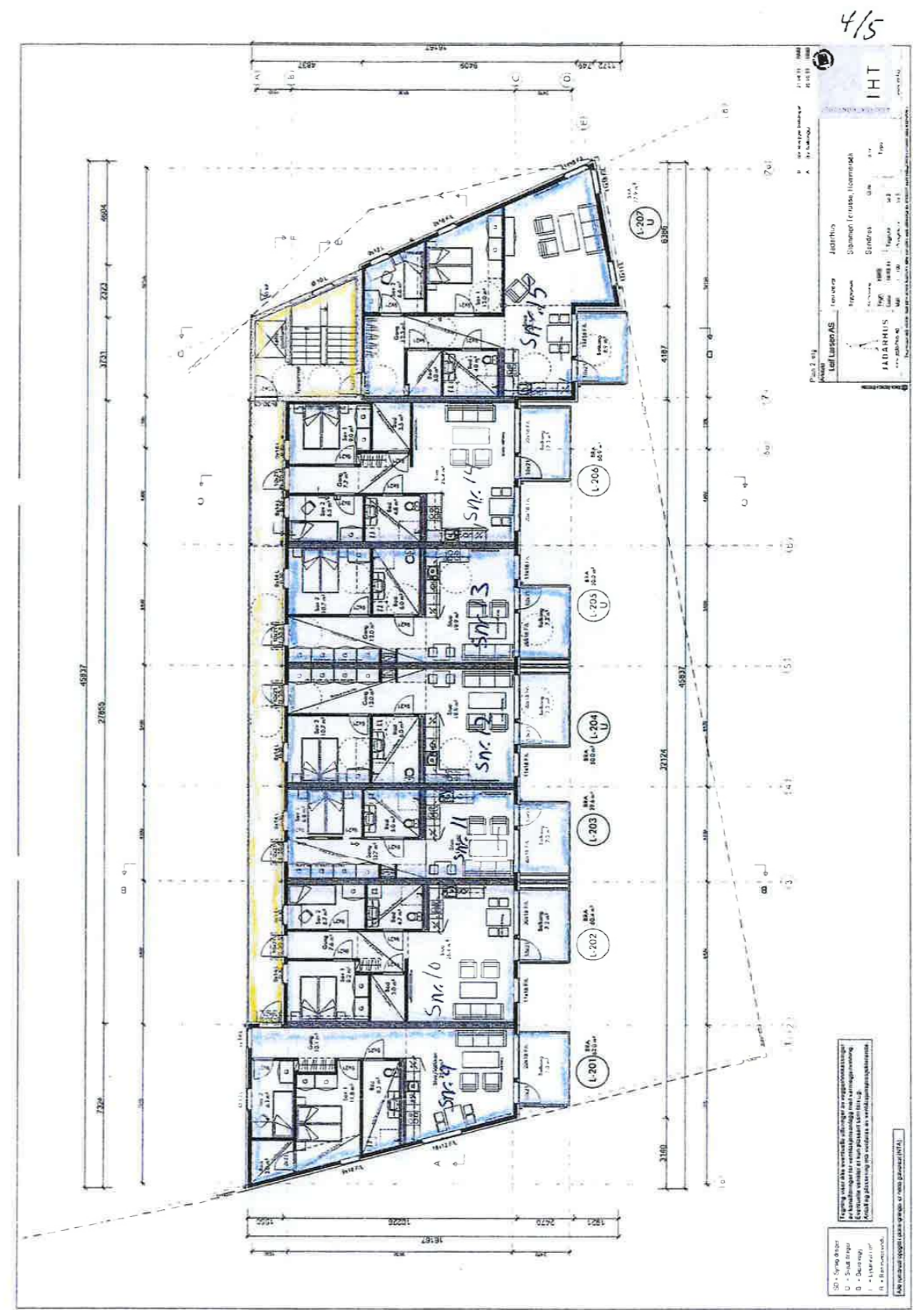
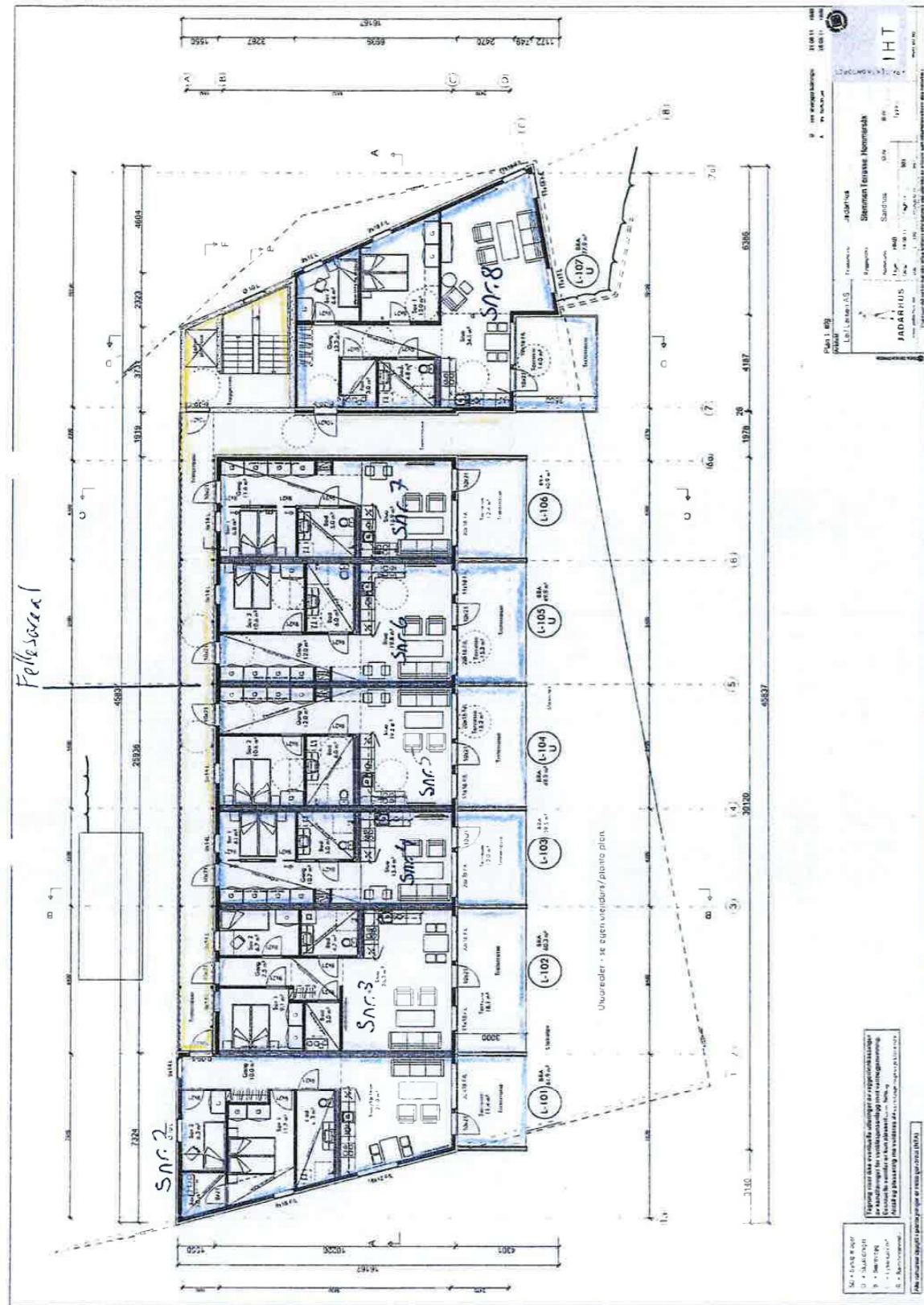
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeier er utarbeidet og vedlagt §)	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. Bnr. Feste nr. Snr. Kommune	101 34 Sandnes
Dato	Stempel og underskrift
1/8. 2012	 SANDNES KOMMUNE BYPLANSJEFEN

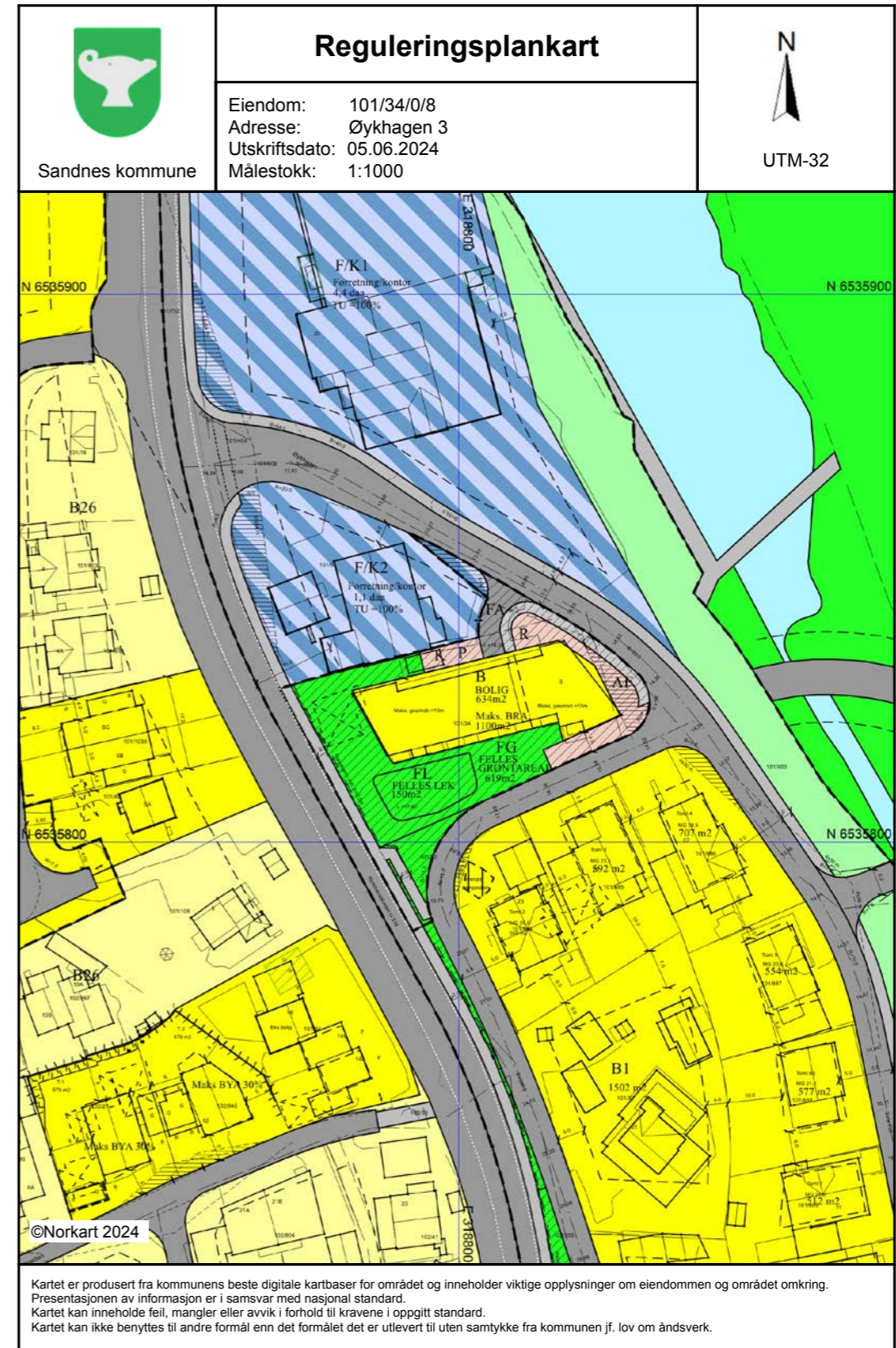
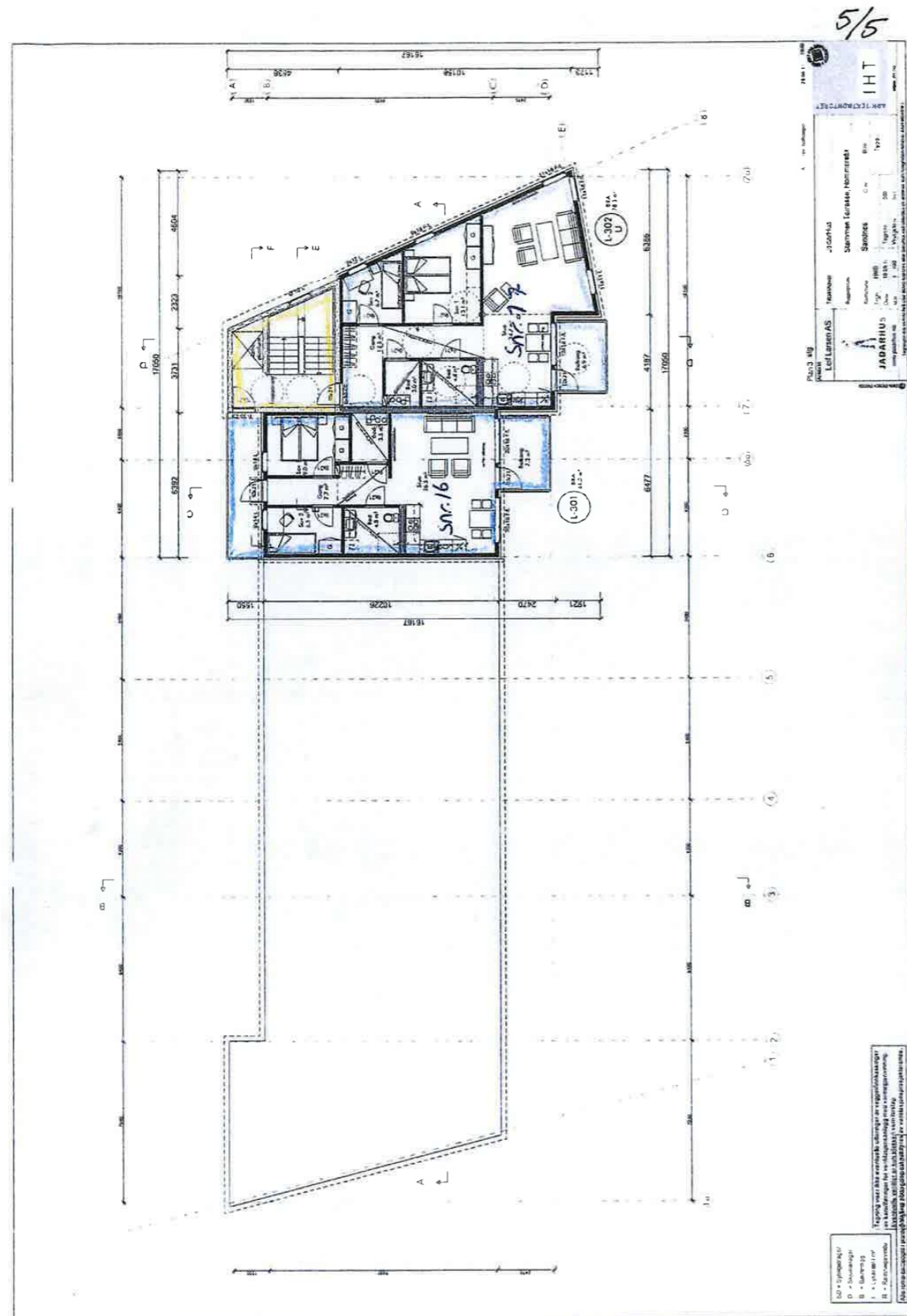
Noter:	
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.	
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.	
3) Fellet for ideell andel utfylles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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

Dato	Utsteders underskrift
07.06.2012	







Øykhagen 3

Nabolaget Amboltveien - vurdert av 21 lokalkjente

Tegnforklaring	
Tiltak	Bygning/Tiltak
VEG	<ul style="list-style-type: none"> Annet vegareal Avgrensning mot annet vegareal Midtdeler/Trafikkøy Kjørebane kant Autovern Gangfeltavgrensning Vegskulde kant Vegbom
Eiendomsinformasjon	<ul style="list-style-type: none"> Eiendomsgrænse Eiendomsteig Abc Gårds- og bruksnummer
Bygninger	<ul style="list-style-type: none"> Bygningsdelirje Taksprang Bunn Takriss Takoverbygg kant Trapp inntil bygg, kant Veranda Bygningslinje Taksprang Mønelinje Bygningsavgrensning på tiltak Vegg frittstående
Adresser	Abc Adressepunkt tekst
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)	<ul style="list-style-type: none"> Område for boliger med tilhørende anlegg Frittliggende småhusbebyggelse Område for industri/lager Offentlig undervisning (skole, universitet mv.) Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem)
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 13)	<ul style="list-style-type: none"> Offentlige trafikkområder Kjøreveg Annen veggrunn Gang-/sykkelveg Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, PBL2008 § 12)	<ul style="list-style-type: none"> Friområder Park Friområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 14)	<ul style="list-style-type: none"> Grav- og urnelund Område for anlegg og drift av kommunalteknikk Frisiktsone ved veg Bevaring av anlegg Bevaring av landskap og vegetasjon
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 15)	<ul style="list-style-type: none"> Felles avkjørsel Felles gangareal Felles lekeareal for barn Felles grøntanlegg Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 16)	<ul style="list-style-type: none"> Forretning/Kontor Forretning/Kontor/Industri
Stedsnavn og andre tekster	

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Rabbaveien	3 min	0.2 km
Linje 21, 45, N96		
Sandnes bussterminal Ruten	17 min	13.2 km
Linje L5		
Stavanger stasjon	28 min	29.5 km
Linje F5, L5		
Stavanger Sola	28 min	

Skoler

Hommersåk skole (1-7 kl.)	7 min	0.5 km
165 elever, 14 klasser		
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.)	16 min	1.1 km
357 elever, 26 klasser		
Maudland skole (1-7 kl.)	17 min	1.3 km
237 elever, 15 klasser		
Riska ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min	0.7 km
322 elever, 12 klasser		
Vågen videregående skole	16 min	12.7 km
832 elever, 40 klasser		
Gand videregående skole	17 min	13.1 km
1025 elever, 64 klasser		

«Et stille og rolig nabolag med mange kjekke naboer, eldorado for tur og barn.»



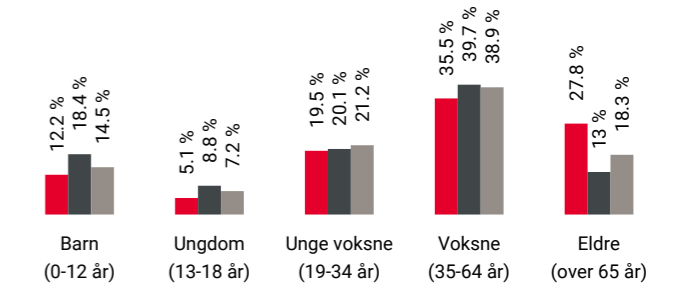
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Amboltveien	834	410
Hommersåk	7 373	2 765
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Riska barnehage (0-5 år)	8 min	0.6 km
49 barn		
Hommersåk barnehage (0-5 år)	10 min	0.7 km
55 barn		
Maudland Fus barnehage (0-5 år)	10 min	0.8 km
121 barn		

Dagligvare


Coop Extra Riska	2 min	
PostNord	0.1 km	
Kiwi Bryggen Hommersåk	10 min	


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

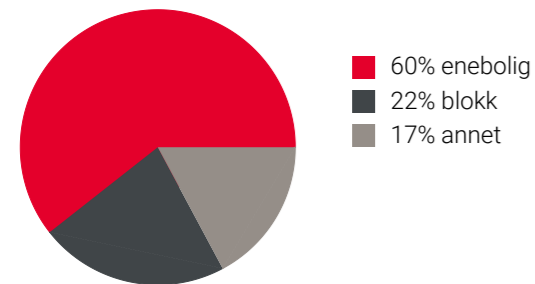
 Støynivået
Lite støynivå 94/100

 Gateparkering
Lett 92/100

Sport

-  Stemmen sandvolleyball 2 min 
Sandvolleyball 0.2 km
-  Hommersåk skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.5 km
-  Sport 4 you 10 min 

Boligmasse







«Nærhet til friluftsliv, sjø, rutebåt til Stavanger og små forhold.»

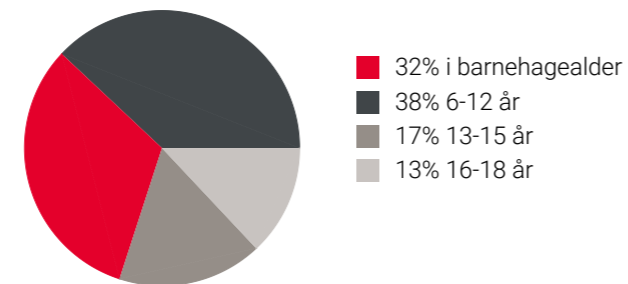
Sitat fra en lokalkjent



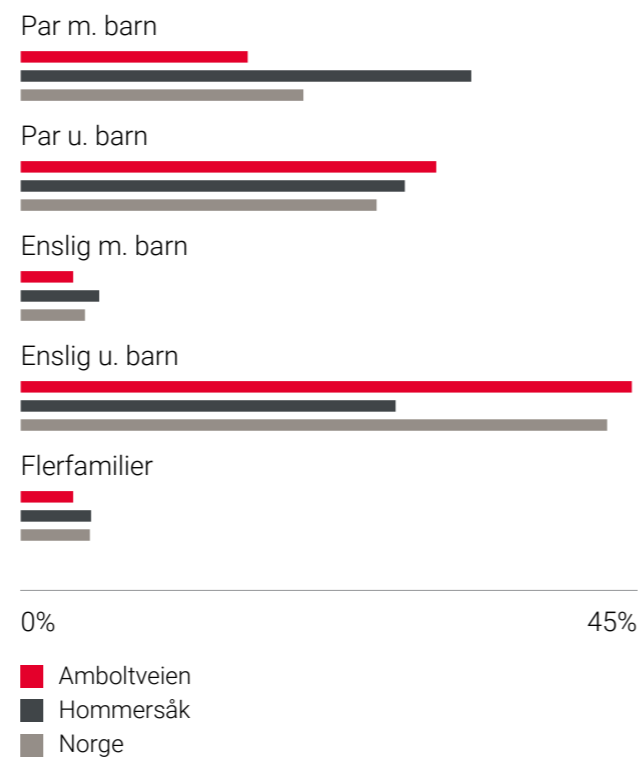
Varer/Tjenester

-  Bryggen Senter Hommersåk 9 min 
-  Vitusapotek Hommersåk 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

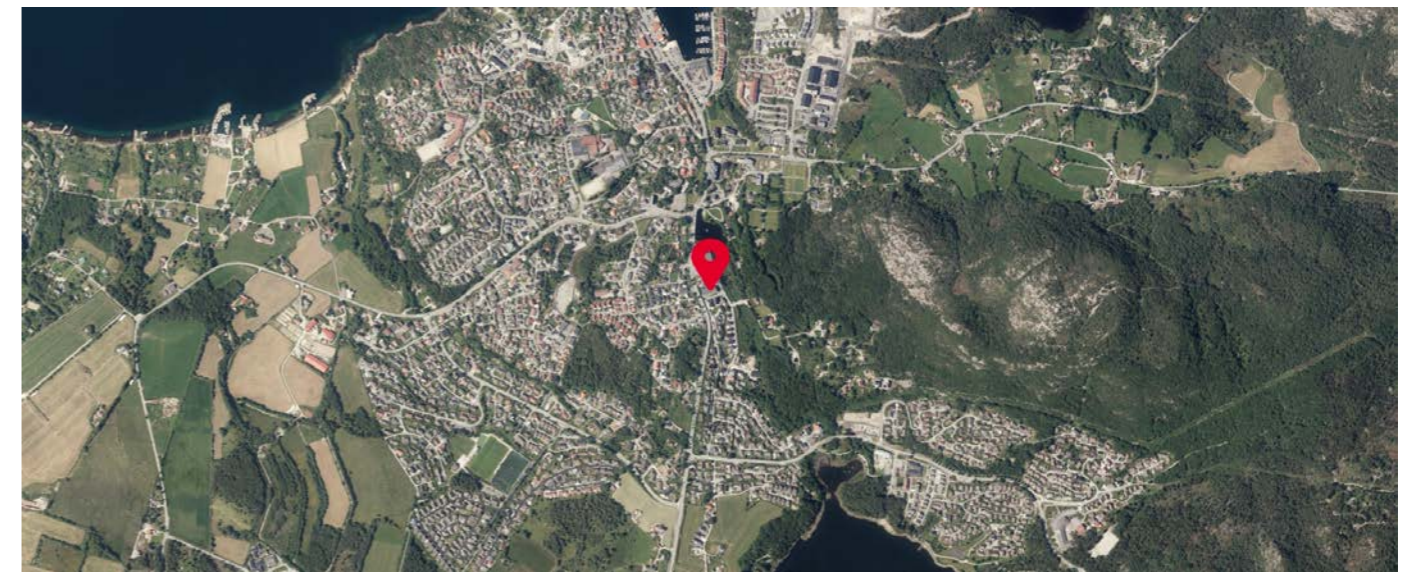


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandnes kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øykhagen 3
4311 HOMMERSÅK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Emilie Frafjord

Oppdragsnummer: 1405240109

Telefon: 954 69 575
E-post: emilie.frafjord@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 16.06.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon