



aktiv.

Småkjelvene 6D, 4332 FIGGJØ

Kjekk toppleilighet. Åpen stue-og kjøkkenløsning. Ekstra takhøyde. God standard. Parkering i carport. Lave omkostninger.



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 088 952,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 1 980 302,-
Felleskostn.: Kr 9 154,-
Selger: Ingunn Matthes Ofstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 47/47 kvm
Tomtstr.: 1991 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 312
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1412250143

Kjekk toppleilighet. Åpen stue-og kjøkkenløsning. Ekstra takhøyde. God standard. Carport

Velkommen til Småkjelvene 6d.

Er du på utkikk etter det perfekte førstegangskjøpet?

Leiligheten har en gjennomgående god standard med parkett på gulv, slette nymalte overflater, flislagt bad og et pent kjøkken. Her får du utsikt samt en meget god planløsning. Inneholder: entrè, bad, åpen stue- og kjøkkenløsning og soverom. Utgang til balkong fra stuen. Fast parkering i carport. Utvendig bod for av feks. dekk, sykkel m.m. Leiligheten har en kjekk beliggenhet med flotte turområder i nærmiljøet. Det er kort vei til Ålgård sentrum hvor man har tilgang på flere dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, treningssenter m.m.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	97
Budskjema	105

Om eiendommen

boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA totalt: 47 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 47 m² Entre/gang, soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1991 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Leiligheten har en kjekk beliggenhet på Figgjo/Rossåsen.

Kort avstand til skole, barnehage, og dagligvarebutikker.

Bussforbindelser til Ålgård og Sandnes.

Man har flotte turområder like i nærheten.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil

bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konferer Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

Bygningssakkyndig

Walter Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bebyggelse.

Leilighet i 3.etasje boligbygg som er oppført med grunnmur i betong. Etasjeskiller i tre. Yttervegger i betong og bindingsverk av tre utvendig kledd med trepaneler. Saltak tekket med betongtakstein. Vinduer og dører med isolerglass. Terrasse medfølger.

Innhold

3 etg: 47 m². Entre/gang, soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Balkongen er delvis tekket med asfaltapp. TG.2 Bunnsvilla rekkverk er montert direkte på terrassebord, som kan hindre tilstrekkelig utluftning, og har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Noe nedbrytning og grønske i terrassebord, nedbrytning og avskalling i malt håndlist.

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Enkelte vinduer/dører har behov for noe justering. - Vannmerker i nedre del foring ytterdør, skyldes antatt tidligere forhold. - Noe topping i finer nedre vindusforinger i stue, det ble ikke registrert fukt i berørte områder. - Tegn til kondensering i enkelte vinduskarm, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. - Skade i vindu på soverom (egen post) 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. Hakk i utv. overflate ytterdør ved lås, tyder på tidligere forsøk med å få opp låst dør. Innerdører trenger justering, dør til bad tar i karm.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. TG.2_ Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask, slitt parkett ved kjøkken skyldes vannsøl.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitaser. - Det registreres fuktskader i parkett rundt kjøleskap, anses å skyldes tidligere forhold. - Topping, fuktskade i skjøtet benkeplate. Ingen registrert fukt i toppdekket omliggende innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har mekanisk avtrekk men er tilsynelatende lite brukt, noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det er derimot tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel, og 2 sluker i gulvet. Vannsikkerheten er dermed ivaretatt.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er ca. 0,5 mm fall fra gulv

ved dør til topp slukrist sluk, ca. 25 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel. - Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). - Nedbrytning og tegn etter vannsøl i bunn av dør list, dør til bad tar i karm. - Misfaring/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut. Misfarging og tegn til sverte sopp i silikon fuger i dusj, kan skyldes feil type silikon uten soppdrepende stoffer. - Hakk i flis på gulvet foran servant i innredning.

Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk. 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. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører

Oppsummering

Fuktskade i vindu på soverom, vindusglass har løsnet fra pakningen, fukt påvist i karm og foring, vindu fremstår som utett og må påregnes skiftet. Vindu er strie å betjene og

anbefales ikke brukt inntil tiltak reparasjon er gjennomført. Sameiet er informert om skade ifølge eier.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vindu med skade må påregnes. Manglende tiltak kan føre til at fuktskade forverrer seg og spredes videre innover.

NB. Denne skaden er meldt inn til borettslaget og vindu vil bli skiftet på borettslagets regning.

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.

Parkering

Parkering i carport.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP562524.10.3.

Diverse

Megler gjør oppmerksom på at leiligheten er utvasket før visning og vil ikke bli ytterligere utvasket før overtakelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Energi

Oppvarming

Gasspeis i stue, ellers elektrisk.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 890 000

Formuesverdi primær

Kr 578 394

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 313 574

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer følgende:

Betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, strøm i fellesareal, felles bygningsforsikring, styrehonorar, foretningsfører samt andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 154

Andel Fellesgjeld

Kr 1 088 952

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

20.08.2025

Andel fellesformue

Kr 21 449

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Småkjelvene Borettslag

Organisasjonsnummer

894017112

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Småkjelvene borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne

bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Beskrivelse: 2240 - Lån 9688.71.87433 - Handelsbanken Geldende rente: 6,24 %

Registrert lånebeløp på selskapet: 19 509 930,00 Registrert lånesaldo på leiligheten: 941 636,27 Lånetype: Annuitetslån Årlige terminer: 4 Registrert utløpsdato: 30.12.2055

Beskrivelse: 2241 - Lån 9688.72.06292 - Handelsbanken Geldende rente: 6,24 %

Registrert lånebeløp på selskapet: 2 636 119,96 Registrert lånesaldo på leiligheten: 147 315,97 Lånetype: Annuitetslån Årlige terminer: 4 Registrert utløpsdato: 30.09.2049

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Agio Forvaltning

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 312 i Sandnes kommune. Andelsnr. 13 i Småkjelvene Borettslag med orgnr. 894017112

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/29/312:

06.11.1992 - Dokumentnr: 8949 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om vann/kloakkledning m.v.

10.01.2020 - Dokumentnr: 1970325 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Frafall av erstatningsansvar ved eventuelle skader på bebyggelse ved fremtidig drift og vedlikehold av offentlig vann- og avløpsanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1992 - Dokumentnr: 7527 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:29 Bnr:84

Areal 1994.6 m2. Tillegg til bnr. 59.

01.01.2020 - Dokumentnr: 815137 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:29 Bnr:312

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.12.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.12.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer

Areal 1991.47 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal 70.96 kvm
Hensynsonenavn H220
Kpstoy 220 - Gul sone T-1442
Areal 1991.47 kvm
Omravn
Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse
PlanId 2004129
Navn Endret regulering fra næring til bolig for del av Rossåsen, Figgjo
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02/26/2008 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_2004129.pdf
Delarealer
Areal 2.22 kvm
Feltnavn
Regform 760 - Felles gårdsplass
Areal 57.68 kvm
Feltnavn
Regform 720 - Felles gangareal
Areal 383.16 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
Areal 523.57 kvm
Feltnavn
Regform 780 - Felles grøntareal
Areal 57.53 kvm
Feltnavn
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 613.02 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 230.12 kvm
Feltnavn
Regform 750 - Felles lekeareal
Areal 123.55 kvm
Feltnavn
Regform 730 - Felles parkeringsplass
PlanId 79121
Navn Reguleringsplan for Rossåsen, Figgjo
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02/12/1982 00:00:00

Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_79121.pdf

Delarealer

Areal 0.23 kvm

Feltnavn

Regform 110 - Boliger

Areal 0.06 kvm

Feltnavn

Regform 310 - Kjørevei

PlanId 202304

Navn Detaljregulering for Småkjelvene 24, gnr 29 bnr 14 og 311, Figgjo

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 2 - Planforslag

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

PlanId 202304

Navn Detaljregulering for Småkjelvene 24, gnr 29 bnr 14 og 311, Figgjo

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 2 - Planforslag

Adgang til utleie

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre, se forøvrig vedtektene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

890 000 (Prisantydning)

1 088 952 (Andel av fellesgjeld)

1 978 952 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 980 302 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 988 202 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 991 002 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

13.10.2025



Kjøkken ligger delvis skjermet
fra stuerommet og har godt
med skap og benk plass.

Romslig spise plass i bakkant
av kjøkken.





Lys kjøkkeninnredning som har godt med benk og skaplass.



Den åpne løsning mot kjøkken er praktisk og gir en svært god romfølelse.



Store skyvedører fra stuen til soverommet.



Store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.



Gasspeis gir god varme på kalde dager.



God plass til sofagruppe og underholdningsløsning.



Utgang til balkongen.



Stue har lune fargetoner og behagelig atmosfære.



Praktiske skyvedører til soverommet.



Soverommet har god takhøyde og plass til seng og stor garderobeløsning.





Helfiset baderom med god oppbevaringsplass og dusjhjørne.

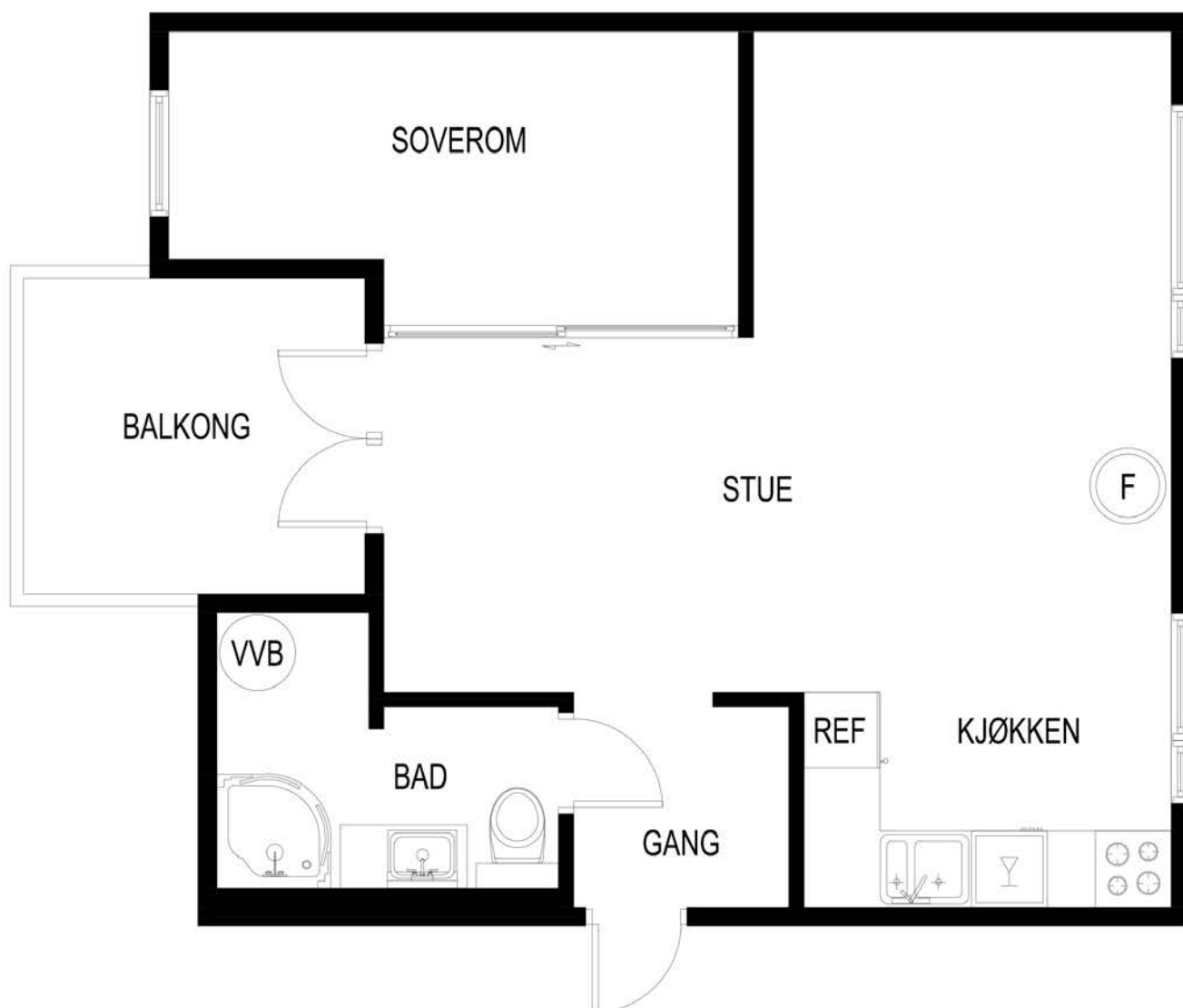




Lyse fliser på vegg og mørke kontrastfarger på gulv.

Inngangsparti med
garderobeskap for
oppbevaring av klær og sko.













Vedlegg

Småkjelvene 6 D 4332 FIGGJO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2008

BRA: 52 m²

BRA-i: 47 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

7

TG-3

1

TG-IU

1



GNR: 29 BNR: 312 ANR: 13

Walther Schoenmaker Schoenmaker
BORG TAKST AS

ws@borg-takst.no
48055432

Småkjelvene 6 D
4332 Figgjo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny 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/34874>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Fuktskade i vindu på soverom, vindusglass har løsnet fra pakningen, fukt påvist i karm og foring, vindu fremstår som utett og må påregnes skiftet.

Vindu er strie å betjene og anbefales ikke brukt inntil tiltak reparasjon er gjennomført.

Sameiet er informert om skade ifølge eier.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vindu med skade må påregnes.

Manglende tiltak kan føre til at fuktskade forverrer seg og spres videre innover.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Balkongen er delvis teknet med asfaltpapp.

TG.2

Bunnsvilla rekkverk er montert direkte på terrassebord, som kan hindre tilstrekkelig utluftning, og har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Noe nedbrytning og grønske i terrassebord, nedbrytning og avskalling i malt håndlist.

Anbefalte tiltak

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

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Enkelte vinduer/dører har behov for noe justering.

- Vannmerker i nedre del foring ytterdør, skyldes antatt tidligere forhold.

- Noe topping i finer nedre vindusforinger i stue, det ble ikke registrert fukt i berørte områder.

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

- Skade i vindu på soverom (egen post)

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.

Hakk i utv. overflate ytterdør ved lås, tyder på tidligere forsøk med å få opp låst dør.

Innerdører trenger justering, dør til bad tar i karm.

Anbefalte tiltak

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

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

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

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. TG.2_ Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask, slitt parkett ved kjøkken skyldes vannsøl.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitaser. - Det registreres fuktskader i parkett rundt kjøleskap, anses å skyldes tidligere forhold. - Topping, fuktskade i skjøtet benkeplate. Ingen registrert fukt i toppdekket omliggende innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påpekte forhold utbedres. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har mekanisk avtrekk men er tilsynelatende lite brukt, noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det er derimot tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel, og 2 sluker i gulvet. Vannsikkerheten er dermed ivarettatt. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er ca. 0,5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 25 mm, synlig oppbrett av tettsjikt mot terskel. - Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). - Nedbrytning og tegn etter vannsøl i bunn av dør list, dør til bad tar i karm. - Misfarging/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut. Misfarging og tegn til sverte sopp i silikon fuger i dusj, kan skyldes feil type silikon uten soppdrepende stoffer. - Hakk i flis på gulvet foran servant i innredning.

Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

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.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.8.2025

Rapportdato
6.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ingunn Matthes Ofstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker** Telefon: **48055432**
Schoenmaker
Firma: **BORG TAKST AS** Epost: **ws@borg-takst.no**
Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

BORG TAKST AS 

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Borg Takst AS.

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

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

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

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

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

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, 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.

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

Påregnelig normalt med noe lodd og rettningsavik i boliger av denne alder.

Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, er bygningen ikke vurdert med tilstandsgrader utvendig, kostnadene med dette vedlikeholdet vil i stor grad tilfalle borettslaget.

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

Det er forøvrig utført ufagmessig arbeid i og på boligen som ikke er nærmere beskrevet i rapporten.

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

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.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Småkjelvene 6 D, 4332 Figgjo				
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	29	Bruksnr:	312
Seksjonsnr:		Andelsnr:	13	Leilighetsnr:	Festenr:
Byggeår:	2008 - Eiendomsverdi på nett				
Boligtype:	Leilighet				

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde Figgjo i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Leilighet i 3.etasje boligbygg som er oppført med grunnmur i betong.

Etasjeskiller i tre.

Yttervegger i betong og bindingsverk av tre utvendig kledd med trepaneler.

Saltak tekket med betongtakstein

Vinduer og dører med isolerglass.

Terrasse medfølger.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, fliser på gulv i entre og på bad.

Innvendige vegger tapetsert/malt, himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk, varmekabler i entre/gang og på bad.

Parkering/tomt.

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

Sammendrag.

Leilighet er i normal stand iht. alder, enkelte tilstandsanmerkninger 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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	52	47	5	0	6
Totalt m²	52	47	5	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	47	47	0	Entre/gang, soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken	
Totalt m²	47	47	0		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Balkongen er delvis teknet med asfaltapp.

TG.2

Bunnsvilla rekkverk er montert direkte på terrassebord, som kan hindre tilstrekkelig utluftning, og har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Noe nedbrytning og grønske i terrassebord, nedbrytning og avskalling i malt håndlist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

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

Enkelte vinduer/dører har behov for noe justering.

- Vannmerker i nedre del foring ytterdør, skyldes antatt tidligere forhold.

- Noe topping i finer nedre vindusforinger i stue, det ble ikke registrert fukt i berørte områder.

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

- Skade i vindu på soverom (egen post)

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.

Hakk i utv. overflate ytterdør ved lås, tyder på tidligere forsøk med å få opp låst dør.

Innerdører trenger justering, dør til bad tar i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

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

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

6.3 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vindu soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja



Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Fuktskade i vindu på soverom, vindusglass har løsnet fra pakningen, fukt påvist i karm og foring, vindu fremstår som utett og må påregnes skiftet. Vindu er strid å betjene og anbefales ikke brukt inntil tiltak reparasjon er gjennomført. Sameiet er informert om skade ifølge eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vindu med skade må påregnes. Manglende tiltak kan føre til at fuktskade forverrer seg og spres videre innover.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Det er ingen adkomst til loftet.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

TG.2_ Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Misfarging og enkelte vannskjolder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask, slitt parkett ved kjøkken skyldes vannsøl.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

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



Tegn etter tidligere lekkasje /vannsøl i parkettgulv foran kjøleskap på kjøkken.

6.6 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje.

- Det registreres fuktskader i parkett rundt kjøleskap, anses å skyldes tidligere forhold.
 - Topping, fuktskade i skjøtet benkeplate.
- Ingen registrert fukt i toppdekket omliggende innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påpekte forhold utbedres.
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.
Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.
Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

6.7 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 30.12.2011	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 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-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen direkte vesentlige merknader. - påregnelig med noe iring på vannrør i kobber ved stoppekran. 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.	

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny måler 4/1 -2023, One Co.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Elektriske anlegget antatt i fra byggeåret, ingen synlige avvik registrert. Det er gjennomført en el kontroll av Harestad Elektriske NEK 400.2006 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. Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.11 Varmesentral



Type anlegg

Annet

Gassovn, elektrisk panelovner, og varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Service foretatt 2024 Boliggass AS, kvittering fremvist.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Gassovn i stue, anlegg og tilbehør er ikke nærmere kontrollert av takstmann. Sist service med årlig tilsyn på gass peis (faktura) datert 29.11.2024, utført av Boliggass AS. TG.1 begrunnes med at ingen merknader er gitt. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

6.12 Varmtvannsbereider

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2009	
Størrelse	
ca.200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Våtrom og kjøkken har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Leiligheten har mekanisk avtrekk men er tilsynelatende lite brukt, noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales.	

6.14 Våtrom: Bad/vaskerom.



Undersøkelsen i vegg overflate dusj viser ingen tegn til fukt.



Hakk i flis.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.
Varmekabler i gulv, mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det er derimot tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel, og 2 sluker i gulvet.
Vannsikkerheten er dermed ivarettatt.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er ca. 0,5 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 25 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.
- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfullt heft mot underlag).
- Nedbrytning og tegn etter vannsøl i bunn av dør list, dør til bad tar i karm.
- Misfarging/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales oppgradert/skiftet ut.
Misfarging og tegn til sverte sopp i silikon fuger i dusj, kan skyldes feil type silikon uten soppdrepende stoffer.
- Hakk i flis på gulvet foran servant i innredning.

Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.
Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare 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? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran er synlig ført under klemring i sluk.
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.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/
membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.
Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og fordelerskap for vann.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normale bruks-alderingsslitassjer.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.15 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod er oppført med ringmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.
Pulttak i tre som er teknet med papp.

Merknad: det er registrert vannmerker i osb plater i undertak som indikerer en lekkasje.
Anbefales utbedret/undersøkt nærmere.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250143	

Selger 1 navn
Ingunn Matthes Ofstad

Gateadresse	
Småkjelvene 6D	

Poststed	Postnr
FIGGJO	4332

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250143

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byggesak på nabotomt, Småkjelvene 24 (Saksnr.: PLAN-23/00311) Det er satt i gang utarbeidelse av ny reguleringsplan på nabotomten til borettslaget, der planen er at vei til tomten sammenfaller med dagens innkjørsel til borettslaget fra Småkjelvene.

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 foregått diskusjoner om innføringer av en IN-ordning, om det blir vedtatt ved en fremtidig generalforsamling kan det potensielt påvirke kostnadene. Det er også snakk om å refinansiere lånet for borettslaget, hvordan dette påvirker kostnadene er usikkert, men ønsket fra styret og borettslaget er og prøve å senke kostnadene.

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

Document reference: 1412250143

Tilleggs kommentar

Det ble utført en rutinemessig kontroll av boligens gasspeis av Boliggass AS 29 november 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250143

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingunn Matthes Ofstad	a4ccb65a1a1f8ea553197d1 d4f7bb538ae169ac8	12.08.2025 18:19:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250143

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Arkitektkontoret STAV AS
Breitorget 4
4006 STAVANGER

Byggesak

Sandnes, 30.12.2011

Deres ref.:
Saksbehandler: Evelyn Fjetland Bøe

Vår ref : 200803357-49
Arkivkode : O : 29-59

Ferdigattest

Gnr./Bnr:	29/59	Byggeadresse:	SMÅKJELVENE 2 B til 6C
Tiltakets art:		Nybygg	
Byggets/anleggets art:		4 boligbygg, garasjer og boder	
Ansvarlig søker:		Arkitektkontoret STAV AS	
Tiltakshaver:		Stråle Eiendom AS	

D-sak nr: 638/2009

Anmodning om ferdigattest er mottatt 12.12.2011 fra ansvarlig søker.

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

Det er ikke foretatt befaringsav arbeid.

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 § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

Ola T Solheim
Bygningssjef

Evelyn Fjetland Bøe
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Oppmåling, her
Brannsjefen

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

Ikrafttredelsesdato: 26.2.2008

SANDNES
KOMMUNE

Ikrafttredelsesdato:

Endret regulering fra næring til bolig for del av Rossåsen, Figgjo

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2004129

Saksnummer 200600712

§1 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med en tykk stiplet linje, som er reguleringsgrensen.

Formålet med reguleringsplanen er omregulering fra næring og tilretteleggelse for ny boligbebyggelse.

Planforslaget er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDE

Boligbebyggelse (3 – og 4 mannsboliger)

TRAFIKKOMRÅDE:

- offentlig snuplass
- fortau

FELLES OMRÅDER:

- Felles parkering/garasjer/carport
- Fellesareal for boder og søppelspann
- Felles grøntareal
- Felles avkjørsel
- Felles gårdsplass (boder)

§2 BYGGEOMRÅDE – BOLIGER

2.1 Omriss av planlagt bebyggelse danner byggegrense

2.2 Eksisterende bebyggelse for nedlagt trikotasjefabrikk fjernes inklusive utstyr og maskiner.

2.3 3- og 4 mannsboliger

Bebyggelsen tillates oppført i tre boligetasjer.

Reguleringsplanen fastsetter høyde på ferdig gulv i 1. etasje. Regnet fra samme nivå skal følgende høyder respekteres:

Gesimshøyde maks 8,5 m

Mønehøyde maks 9,5 m

Pulttak maks 10,5 m

Takvinkel skal være mellom 10° og 20°. Takform kan være mønetak eller pulttak.

Ved pulttak skal fallretning på tak være mot boligbyggets østfasade.

§3 TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Fortau

Fortau i 2 m bredde skal anlegges fra Rossåsen til reguleringsgrense mot vest ved gnr. 29 bnr. 14.

§4 FELLES OMRÅDER

Fellesområdene er felles for boligene innenfor planområdet.

4.1 Parkering/garasjer/carport

Parkeringsdekningen settes til 1,5 p-plass pr. 100 m² bolig BRA, som svarer til i alt 19 p-plasser. To av p-plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

I alt 14 plasser, eller en p-plass pr. leilighet etableres som garasje eller carport.

Materialvalg skal være tilsvarende bolighuset.

4.2 Fellesarealer

Utendørsboder og samleplass for søppel anlegges i kanten av området F1 som vist på planen.

Materialvalg, farge, takvinkel, takform etc. skal være tilsvarende bolighuset.

4.3 Felles grøntareal og felles lek

Grøntarealer FG1 og FG3 samt FL1 og FL2 opparbeides som angitt i Fellesbestemmelsene.

4.4 Fronten på nedgravd garasje og forstøtningsmur forsynes med forskriftsmessig gjerde.

§5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Bolighusene med tilhørende anlegg oppføres samlet og med en enhetlig utforming. Det tenkes her på takform, takvinkel, materialvalg og fargevalg.

5.2 Carport/garasje for ny bebyggelse skal plasseres som vist på reguleringsplanen, delvis nedgravd og delvis som lett carportkonstruksjon.

5.3 For de avsatte arealer til lekeplasser og felles-grønt skal det utarbeides egen opparbeidelsesplan som skal godkjennes av kommunen.

5.4 Felles parkeringsareal opparbeides sammen med øvrig vegnett.

5.5 Beplantning eller annen innhegning skal plasseres minimum 0,5 m fra kjøreveg.

Det tillates ikke oppsett av gjerde i tomtengrense mot kjøreveg/fortau/gang- sykkelveg, kun hekk.

- 5.6 Innenfor de viste frisisiktsoner skal ikke vegetasjon etc. stikke høyere opp enn 0,5 m fra bilvegens nivå.
- 5.7 Minst 10 % av leilighetene skal utformes i henhold til kravene til universell utforming. Atkomsten til samtlige leiligheter, boder og parkeringsplasser, samt områder til felles lek skal utformes med tanke på universell utforming.

§6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 6.1 Hovedadkomstveg fra Småkjelvene til boligområdet inklusivt kryss skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av nye boliger.
- 6.2 Lekeareal tilhørende boligfeltet skal stå ferdig opparbeidet ved innflytting i feltets bolighus.
Dette gjelder også øvrige fellesanlegg.
- 6.3 Godkjent skolekapasitet i inntaksområdet må foreligge før byggetillatelse kan gis.
- 6.4 Fortau langs Småkjelvene må opparbeides før innflytting av nye boliger.
- 6.5 Før gravearbeider igangsettes skal grunnen undersøkes for forurensning, eventuell grunnforurensning skal håndteres i henhold til en tiltaksplan godkjent av Sandnes kommune.

Grunnkart

Adresse: Småkjelvene 6D, 4332 FIGGJO

Gnr/Bnr: 29/312/0/0

Dato: 2025-08-18

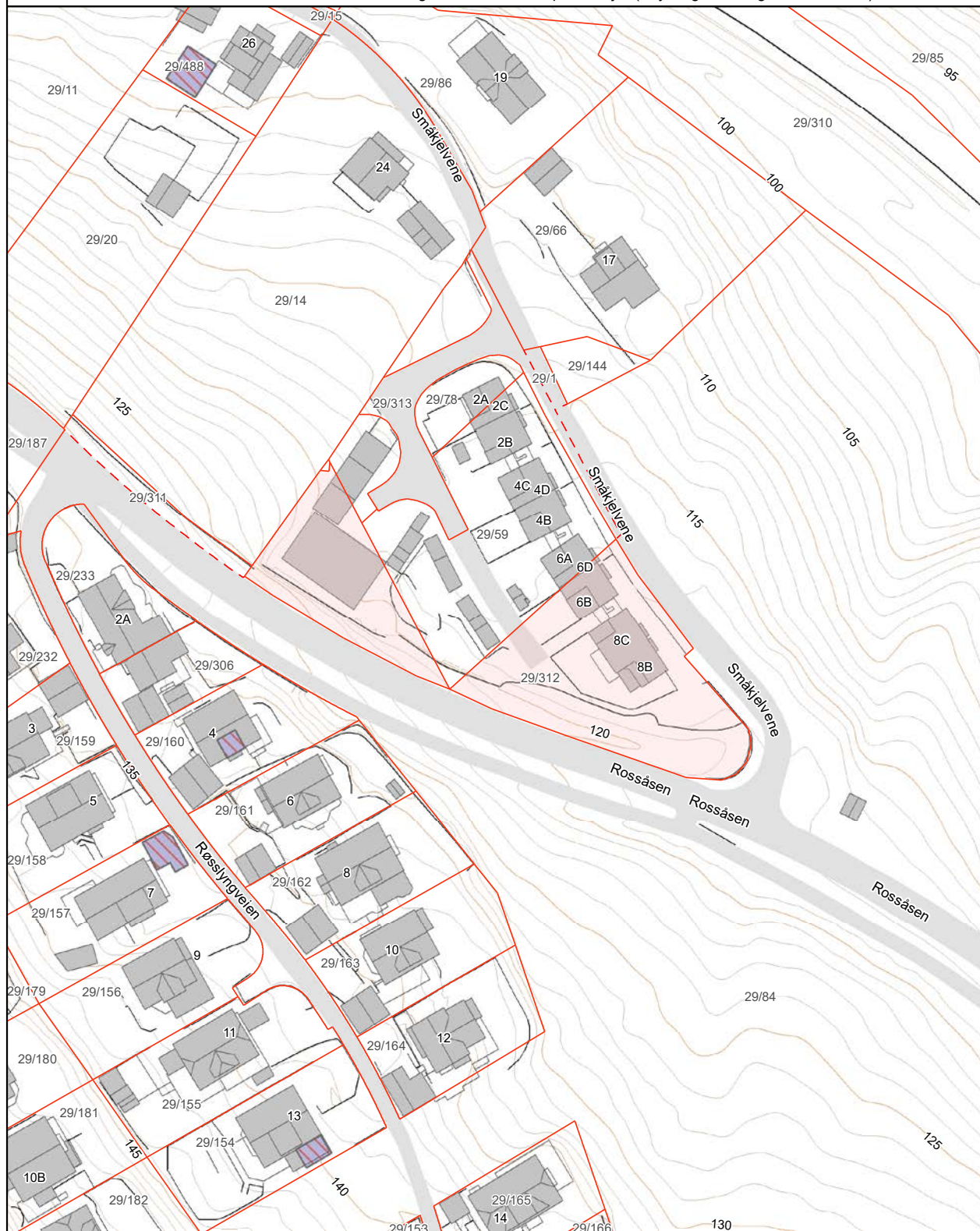
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Adresse: Småkjelveene 6D, 4332 FIGGJO
Gnr/Bnr: 29/312/0/0
Dato: 2025-08-18 Eiendom
Målestokk: 1:1,000 Sikre g
Usikre



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
 Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Vann- og avløpskart



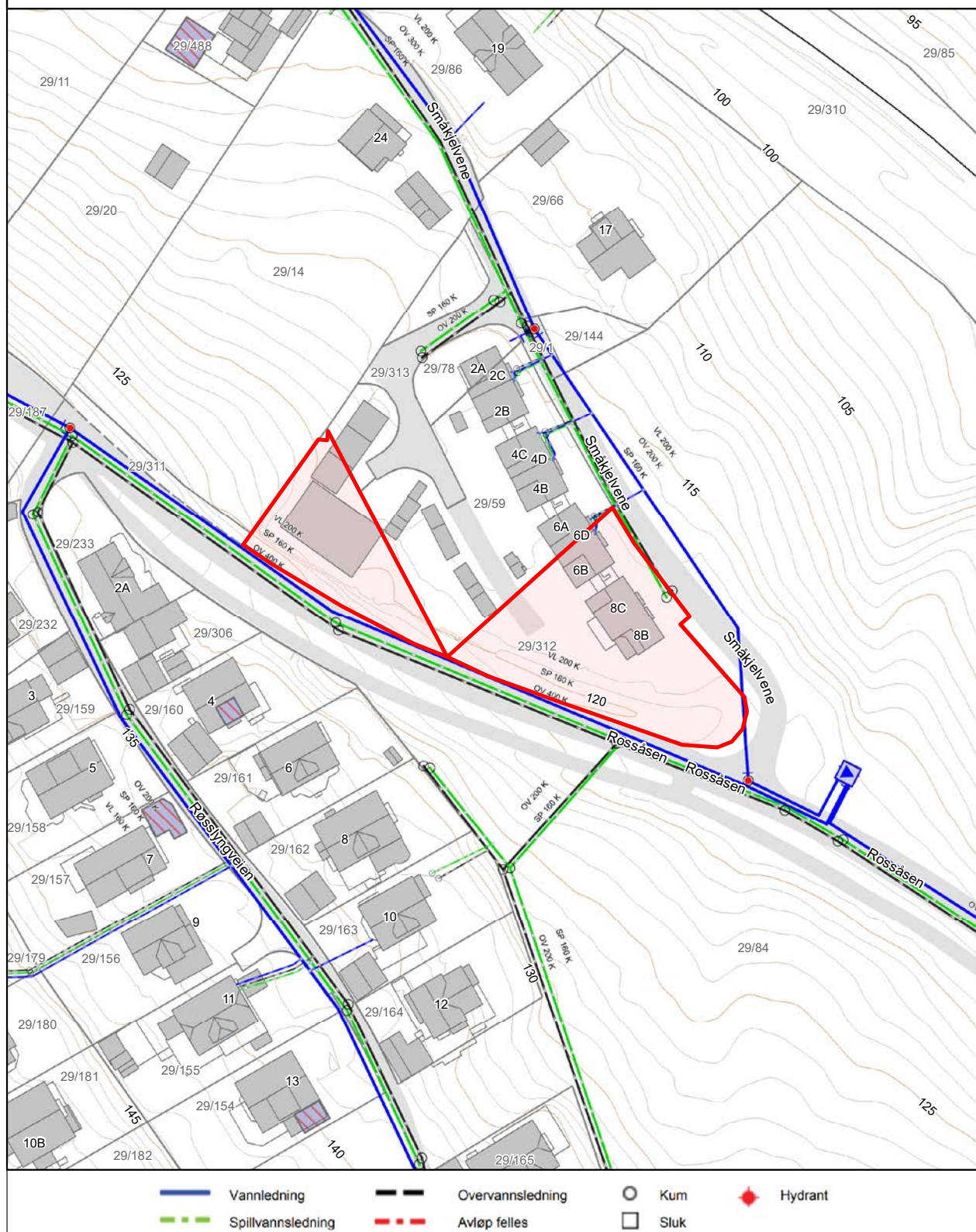
Adresse: Småkjelvene 6D, 4332 FIGGJO

Gnr/Bnr: 29/312/0/0

Dato: 2025-08-18

Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.





Skatteetaten

Dato
20.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Organisasjonsnr 894 017 112 Andelsnr 13

Eiendommens adresse:

Småkjelvene 6D, 4332 FIGGJO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 578 394
Som sekundærbolig:	kr 2 313 574

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Vedtekter

for Småkjelvene borettslag org.nr.894 017 112

Vedtatt i ordinær generalforsamling 06.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Småkjelvene borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sandnes kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene om Andeler og andelseiere.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

3-3 Organisering av borettslaget – råderett

(1) Alle leilighetene på bakkeplan har en bruksrett på ca.67m² mot sørvest, rett foran boligen. Endeileilighetene 8a har i tillegg areal i full bredde på huset og frem til gjerdelinje hos de resterende boligene i 1. etasje. Endeileilighetene 2a og 8a har i tillegg areal utenfor gavlvegg frem til gjerde.

(2) Med hensyn til bruksretten er den enkelte eier forpliktet til å følge de regler som gjelder. Beboerne har selv ansvar for vedlikehold og plikter å holde det ryddig og ordentlig. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget.

(3) Alle andelseiere har rett til å benytte borettslagets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal på boligenes tilhørende anlegg regnes blant annet adkomstveier, trappeoppganger, arealer på baksiden, og andre fellesinnretninger. Borettslaget plikter å holde fellesområdene forsvarlig vedlike, enten ved dugnad eller ved innkjøp av tjenester.

(4) Ved salg skal det opplyses nye eiere om bruksretten og at utearealet formelt sett er å anse som fellesareal.

(5) En andel med bruksrett må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre. Som f.eks å plante et tre som vokser over i naboens hage.

(6) Andelseiere med bruksrett til uteareal kan ikke gjøre endringer på gjerde, hekk eller lignende uten styrets samtykke.

(7) Bruksretten kan bare benyttes i samsvar med formålet som i tilfellet er terrasser, hage med beplantning, hekker og inngjerding.

(8) Med de unntak som følger av lov eller vedtekter som er lagt til andre organer skal endring av fellesareal alltid godkjennes av generalforsamling med 2/3flertall. Andelseiere må ikke uten godkjenning fra styret foreta forandringer vedrørende bygningskonstruksjoner, som f.eks å fliselegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendring, f.eks utskifting av dører, oppsetting av parabol/antenne, markise eller varmepumpe.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første

hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

(1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr.100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer kan velges for ett år. Styret kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

(1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

(1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

(1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til lov om borettslag av 6.juni 2003 nr.39

10-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til lov om borettslag

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 (borettslagslova)

Boliginformasjon

149 - Småkjelvene Borettslag

Utarbeidet av Agio Forvaltning

20.08.2025



Innhold

Generelt	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:	2
Strømvaktale for andelen/seksjonen.	2
Restanse.....	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningsfører:	3
Eierskiftemelding:.....	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Aktiv Rogaland AS
Deres ref.:	1412250143
Vår ref.:	BO-2025-149-013
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	20.08.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «1412250143» på andel/seksjon nummer 13 i 149 - Småkjelvene Borettslag bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	149 - Småkjelvene Borettslag
Org.nr.:	894017112
Seksjons-/andelsnr.:	013
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	29/312/013
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Irene Haugen
Styrets epost:	Smakjelveneborettslag@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP562524.10.3.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Småkjelvene 6D, 4332 FIGGJO
Eier 1 iht. vårt register:	Ofstad, Ingunn Matthes
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	47
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Lån nr: 1; Kapitalkostnad rente	4 902,95
Lån nr: 1; Kapitalkostnad avdrag	861,91
Lån nr: 2; Kapitalkostnad rente	771,59
Lån nr: 2; Kapitalkostnad avdrag	217,11
Andel felleskostnad	2 400,60
Totale fellesutgifter pr. mnd.	9 154,16

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 20.08.2025: kr. 9 154,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 9688.71.87433 - Handelsbanken
Geldende rente:	6,24 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	19 509 930,00
Registrert lånesaldo på leiligheten:	941 636,27
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	4
Registrert utløpsdato:	30.12.2055

Beskrivelse:	2241 - Lån 9688.72.06292 - Handelsbanken
Geldende rente:	6,24 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	2 636 119,96
Registrert lånesaldo på leiligheten:	147 315,97
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	4
Registrert utløpsdato:	30.09.2049

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 20.08.2025: **kr. 1 088 952,24**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	1 095 420
Andel formue pr. 31.12.2024:	21 449

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utløsning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utløsning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

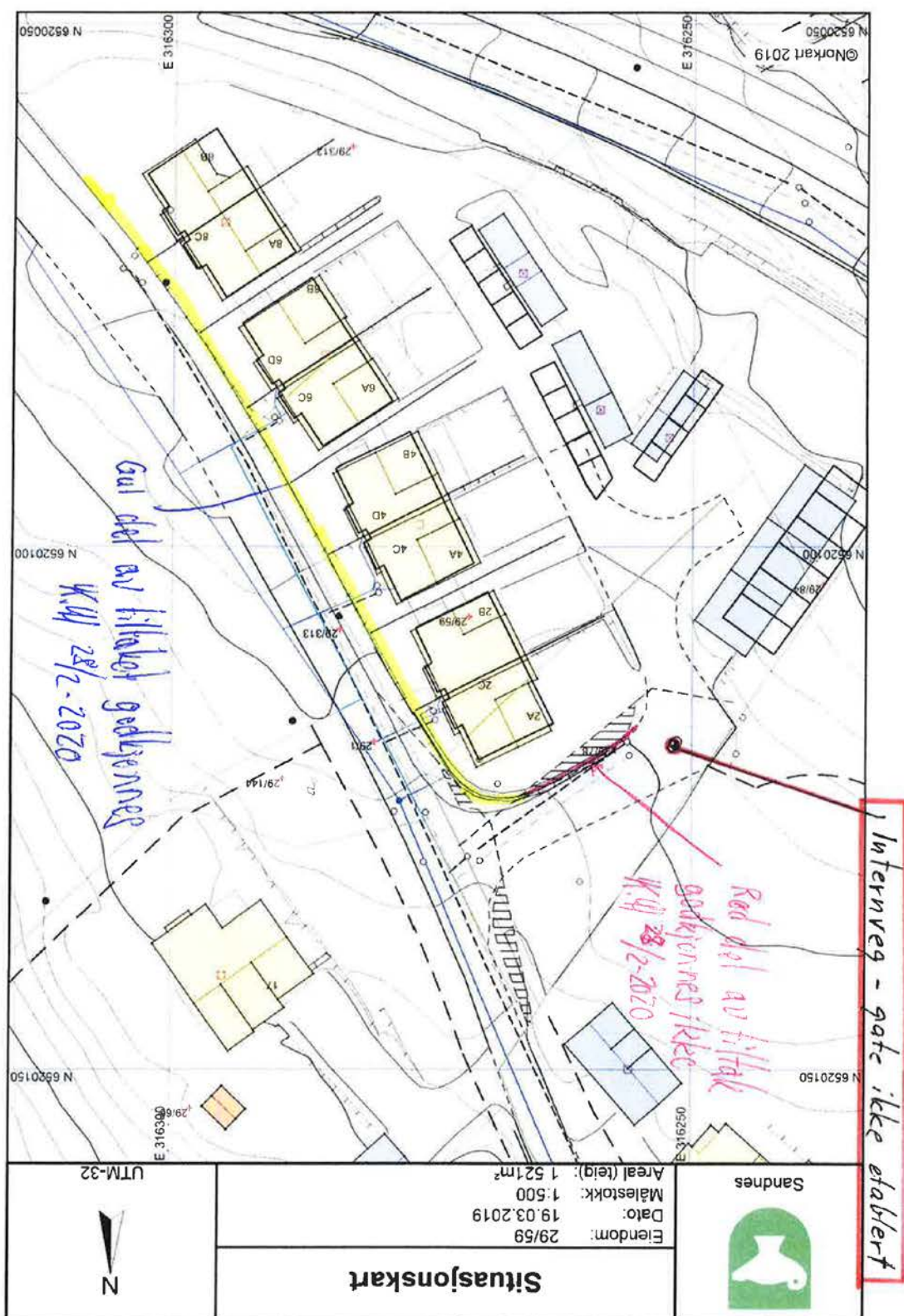
Annen informasjon:

Ved avhending av andel foreligger det ingen forkjøpsrett.

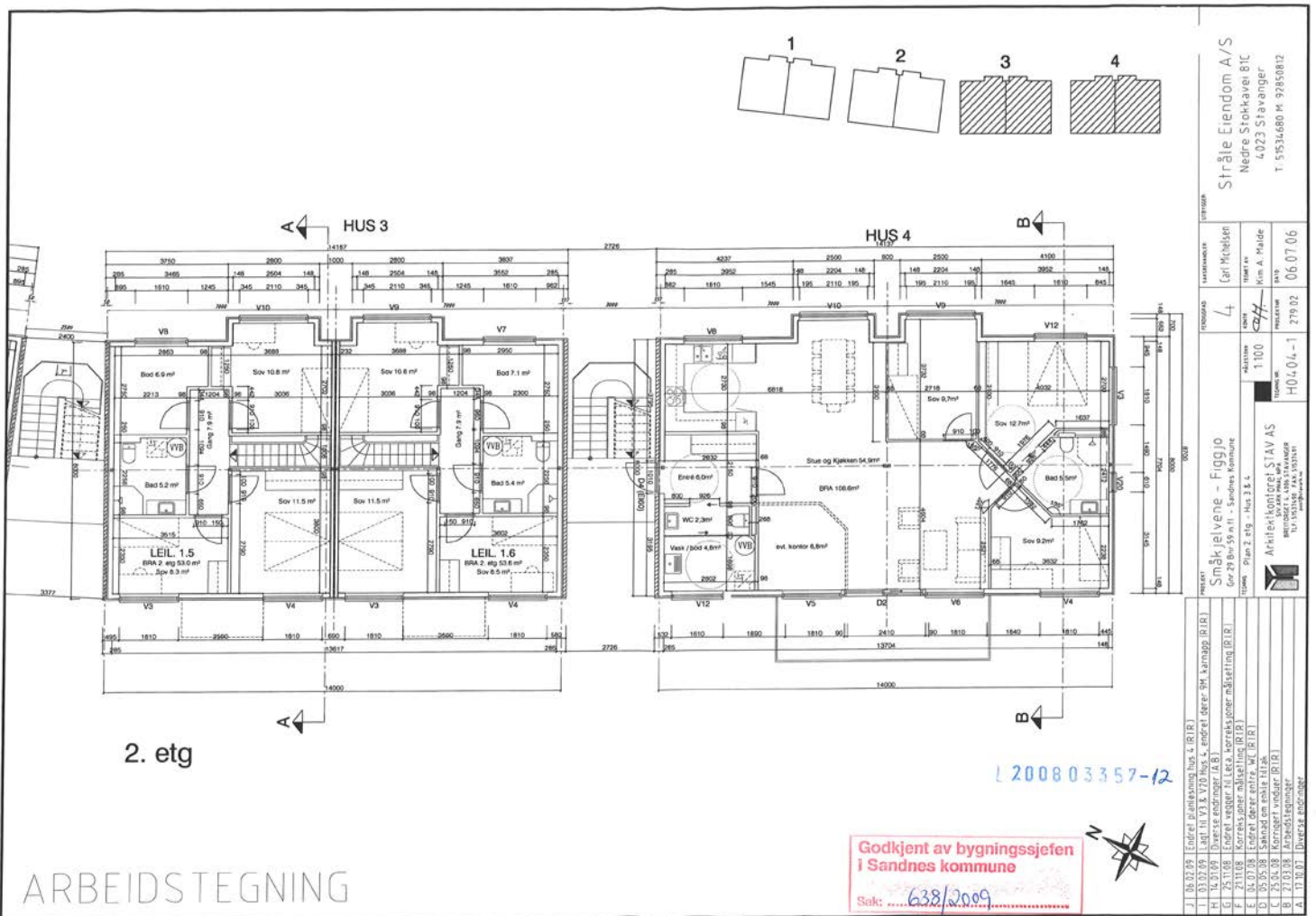


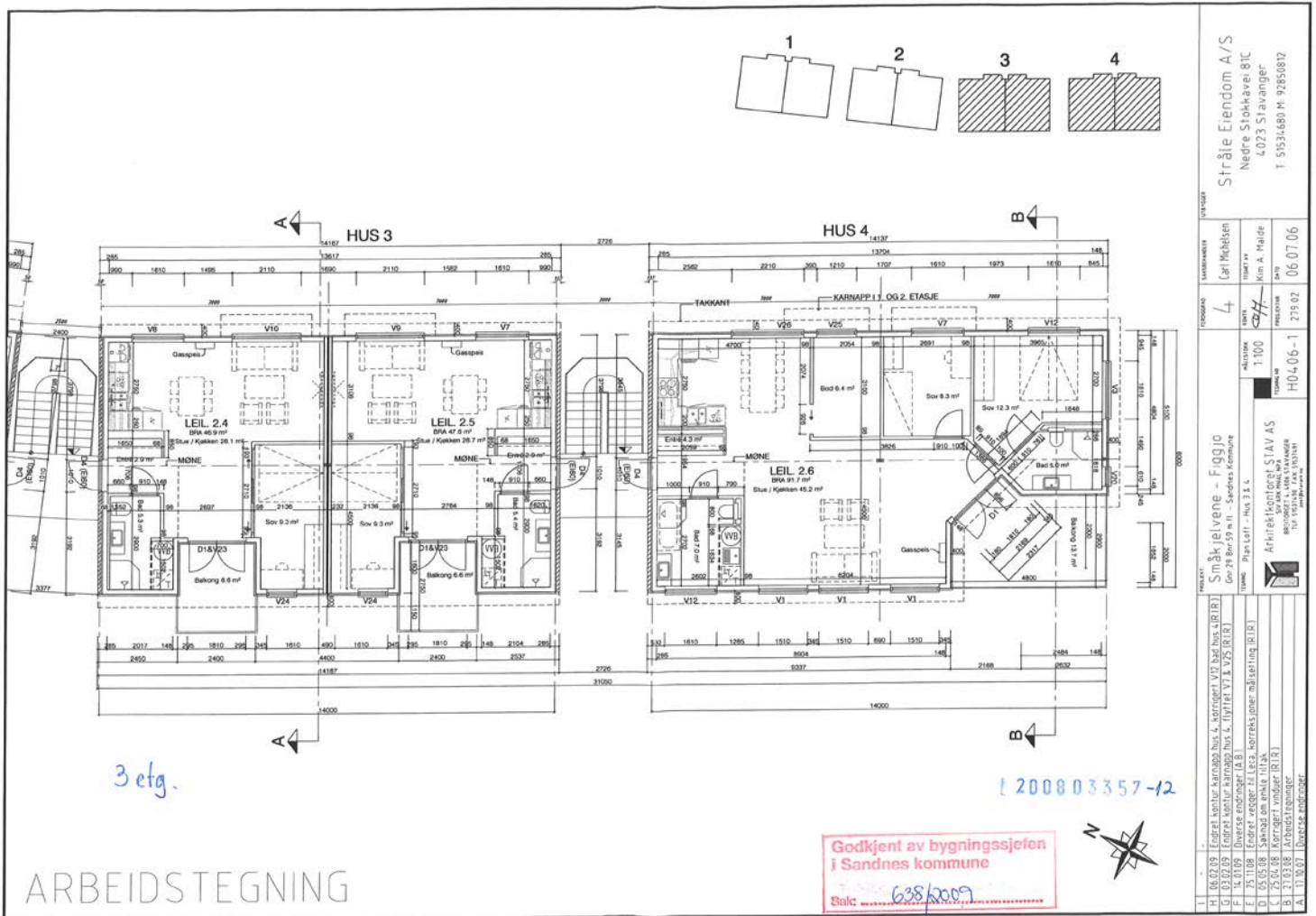
Din foretrukne forretningsfører











Stråle Eiendom A/S
Nedre Stokkavei 81C
4023 Stavanger
T 51534680 M 92850812

UTSEEN
Saksbehandler
Carl Nielsen

TEKNOLOGI
4
Tilrettelagt av
Kim A. Halde

ALLOKASJON
Tilrettelagt av
Tilrettelagt av
Tilrettelagt av

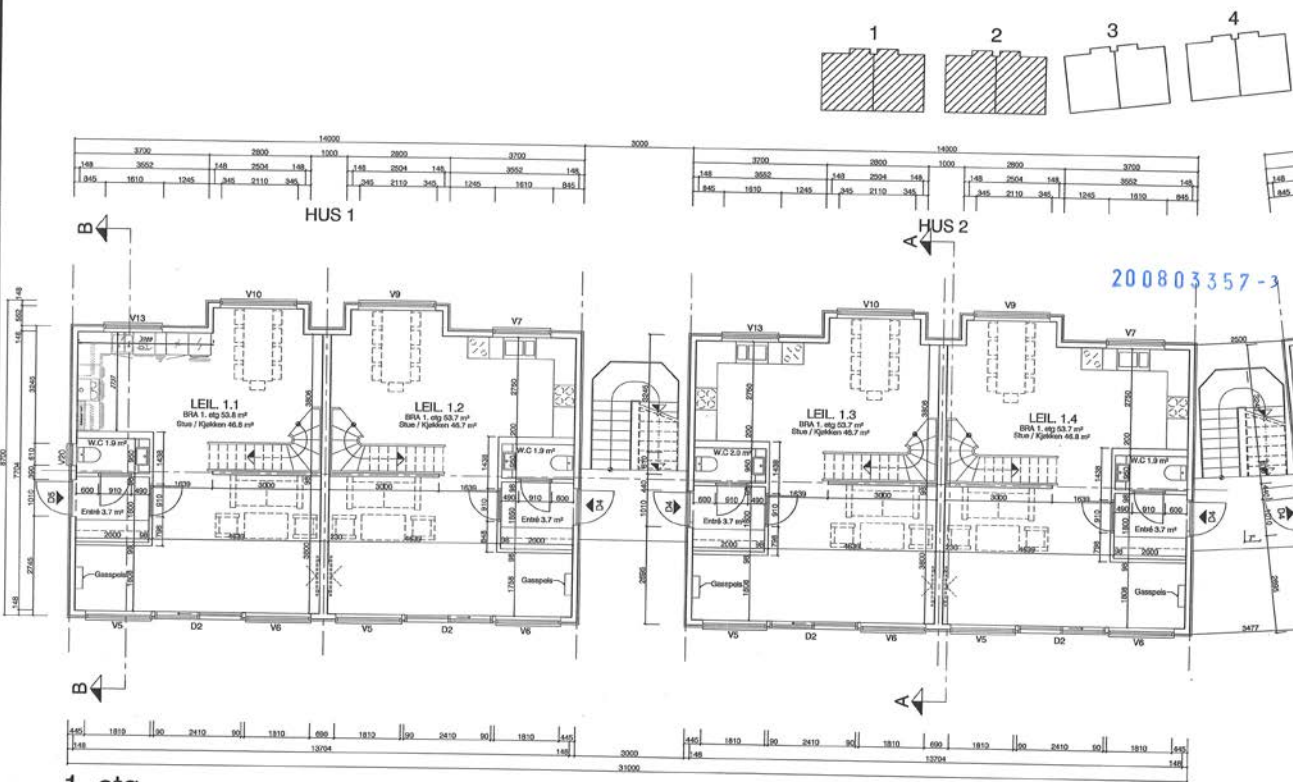
PROJEKT
Småskoleveien - Fagjø
Gnr 28 Bnr 59 m.fl. - Spørsmål kommunen

UTSEEN
Tilrettelagt av
Tilrettelagt av
Tilrettelagt av

PROJEKT
Småskoleveien - Fagjø
Gnr 28 Bnr 59 m.fl. - Spørsmål kommunen

UTSEEN
Tilrettelagt av
Tilrettelagt av
Tilrettelagt av

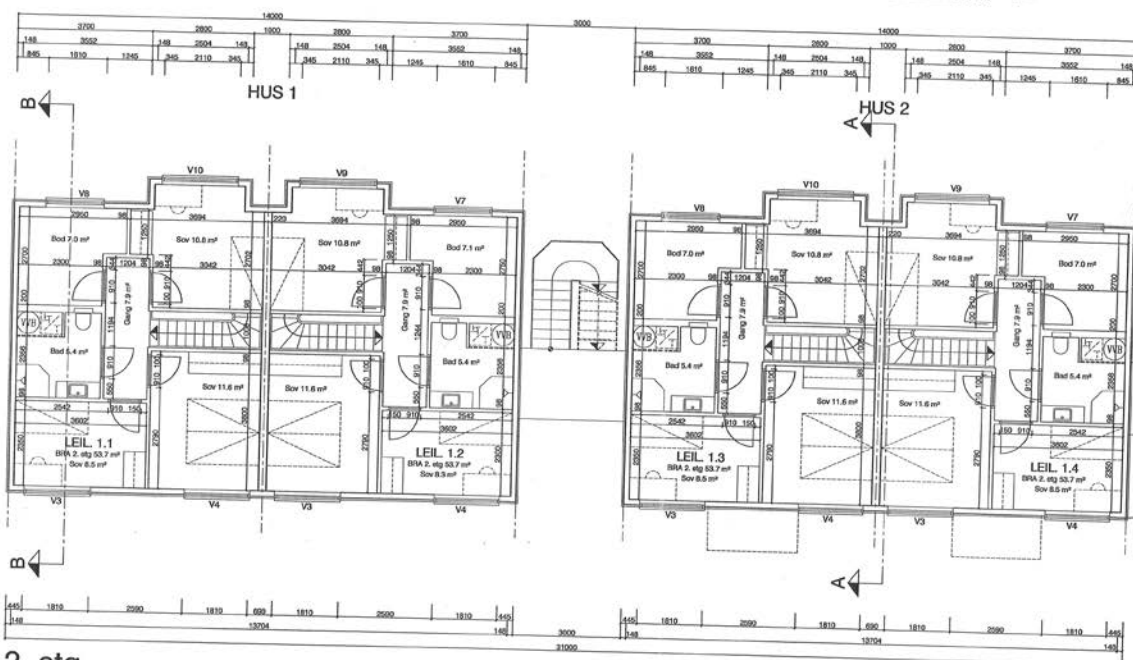
PROJEKT
Småskoleveien - Fagjø
Gnr 28 Bnr 59 m.fl. - Spørsmål kommunen



1. etg.

Småkjelvene		Stråle Eiendom A/S	
Gnr. 29 Bnr. 59 M.F.L.		Nedre Stokkavei 82b	
Tegning: Plan 1 - Hus 1 / 2		4023 Stavanger	
E 04.07.08 Endret dører, entré, WC (RH)		Tlf: 51 53 46 80	
D 05.05.08 Seilnads om anslutt tilsk		Mob : 928 50 812	
C 25.04.08 Korrigert vinduer (RH)			
B 27.03.08 Arbeidsplaner			
A 17.10.07 Dørreiser endringer			
PROSJEKT	3	SAMSVARER	C. Michelsen
UTVÆRDET	3	UTVÆRDET	K.A. Mølle
UTVÆRDET	3	UTVÆRDET	06.07.06
UTVÆRDET	3	UTVÆRDET	279-02
UTVÆRDET	3	UTVÆRDET	H301
UTVÆRDET	3	UTVÆRDET	1:100
UTVÆRDET	3	UTVÆRDET	200803357-3

200803357/1



2. etg.

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 638/2009



Stråle Eiendom A/S
Nedre Stokkvei 82b
4023 Stavanger
Tlf: 51 53 46 80
Mob : 928 50 812

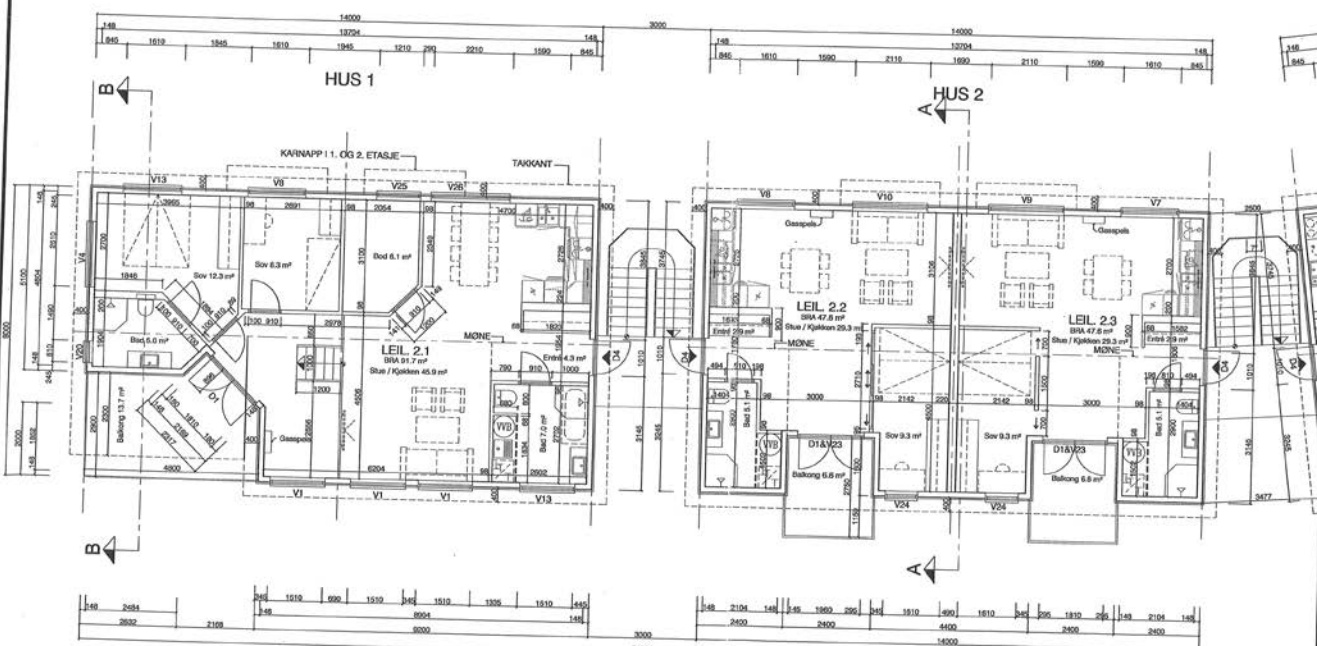
3
C. Michelsen
K. A. Maide
279-02
06.07.06

Smålevene
Gnr. 25, Bnr. 59 M.F.
Plan 2 - Hus 1/2
1:100
H-303

Artikkelkontoret STRV AS
BOKLEPPEN 1
4023 STAVANGER
Tlf: 51 53 46 80
Mob: 928 50 812

D. 06.06.06 Saknr. om anke tilsk
C. 28.04.06 Korrigert vinduer (RH)
B. 22.03.06 Ankeskjema
A. 17.10.07 Diverse anføringer

200803357/1



3 etg

Godkjent av bygningsjefen
i Sandnes kommune
Sak: 638/2009

Småkjølvene OMR. 25 ENR 50 M.F.L. Tomte: Lott - Hus 1 / 2		PROJEKT 3	PROJEKTORENS C. Michelsen	STRÅLE EIENDOM A/S Nedre Stokkvei 82b 4023 Stavanger Tlf: 51 53 46 80 Mob: 928 50 812
Arkitektkontoret STAV AS BRITTO, BØRVE, KROG, SVANESEN TLF: 51 53 46 80 FAX: 51 53 46 81		SKALA 1:100	DATO 27.09.02	TITTEL H305
D 05.05.08 Svar på anmodning om C 25.04.08 Korrigert vinduer, RIR B 27.03.08 Arbeidsplaner A 17.10.07 Diverse endringer				



STRÅLE EIENDOM A/S		Carl Nielsen	
Nedre Stokkøyer 81C		Tilrettelagt av	
4023 Stavanger		Kim A. Fjelde	
T: 5534680 M: 9285082		DATO	
		14.07.06	
		TILBUD	
		279,02	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	
		H04.09	
		Tilbud nr	

Nabolagsprofil

Småkjelvene 6D - Nabolaget Figved/Rossåsen - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Rossåsen Linje 23, X39, N95	5 min 0.5 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	12 min 8.2 km
Stavanger Sola	24 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	25 min 25.1 km

Skoler

Sandnes International School (1-10 kl.) 129 elever, 9 klasser	11 min 1.1 km
Figgjo skole (1-10 kl.) 364 elever, 20 klasser	14 min 1.3 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	14 min 10.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	14 min 10.9 km

«Her er det rolig og vakkert. En fredelig plett i ett rolig nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

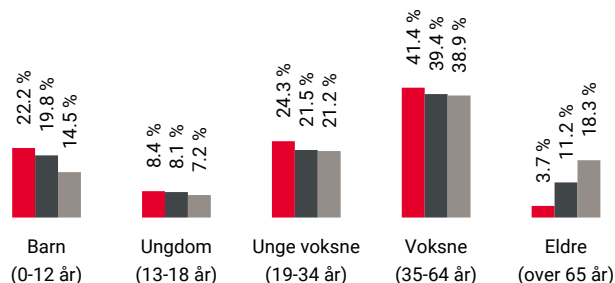
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Figved/Rossåsen	1 569	576
Ålgård/Figgjo	11 846	4 667
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Figgjo barnehage (1-5 år) 99 barn	9 min 0.7 km
Figgjoelva barnehage (0-5 år) 26 barn	12 min 1.1 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 56 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Joker Figgjo	9 min
Rema 1000 Opstadveien PostNord	11 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



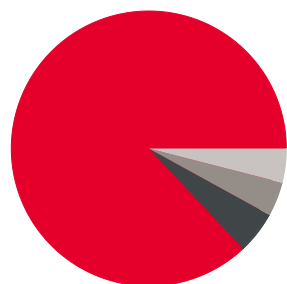
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

	Rossåsen balløkke Ballspill	6 min	0.4 km
	Såtaveien balløkke Ballspill	6 min	0.4 km
	NorFit 24/7	11 min	
	Jazzercise Ålgård	5 min	

Boligmasse



87% enebolig
5% rekkehus
4% blokk
4% annet

Varer/Tjenester



AMFI Ålgård

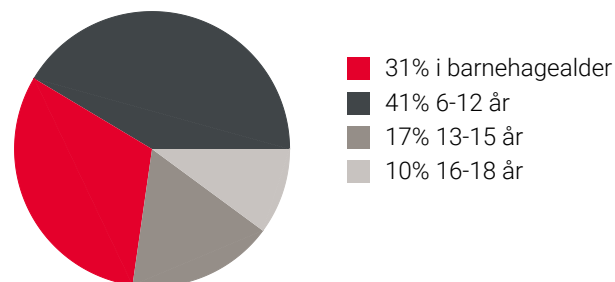
22 min



Vitusapotek Ålgård

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

Figved/Rossåsen
 Ålgård/Figgjo
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eieendom (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, varmepumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Småkjelvene 6D
4332 FIGGJO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre