

aktiv.



Nordveien 24, 4331 ÅLGÅRD

**Solbakkane - Kjøkk endeleilighet.
Sentral beliggenhet, utsikt, gode
solforhold, flotte turområder,
parkering i garasje**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 600,-
Total ink omk.: Kr 2 553 600,-
Felleskostn.: Kr 2 805,-
Selger: Inga Marie Vervik Bollestad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 60/67 kvm
Tomtstr.: 2314 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 851
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1412250007

Solbakkane - Kjøkk endeleilighet.
Sentral beliggenhet, utsikt, gode solforhold, flotte turområder og parkering i garasje.

Velkommen til Nordveien 24.

Nordveien er riktig beliggenhet for deg som vil bo sentralt, men allikevel i nærkontakt med naturen.

Her har man kort avstand til Risfjellet og heiområdet i nærheten.

Når vi sier at beliggenheten er sentral legger vi vekt på fasilitetene som Gjesdalbuen benytter seg av;

Her har du gangavstand til Rishagen barnehage og flere lekeplasser i nærområdet, i tillegg til en kort spasertur unna Ålgård sentrum.

Området er attraktivt for alle kjøpergrupper, og leilighetene har en god miks av unge og voksne beboere.

Det er enkel adkomst til E-39 og kjøreturen til Sandnes/Stavanger er rask.

Skal man sørover, eller kanskje til Sirdal, så er utgangspunktet fra Ålgård perfekt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	95
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 60 m² Entre/gang, soverom, stue/kjøkken, bad og vaskerom.

BRA-e: 7 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2314 m²

Beliggenhet

Nordveien er riktig beliggenhet for deg som vil bo sentralt, men allikevel i nærkontakt med naturen.

Her har man kort avstand til Risfjellet og heiområdet i nærheten.

Når vi sier at beliggenheten er sentral legger vi vekt på fasilitetene som Gjesdalbuen benytter seg av;

Her har du gangavstand til Rishagen barnehage og flere lekeplasser i nærområdet, i tillegg til en kort spasertur unna Ålgård sentrum.

Området er attraktivt for alle kjøpergrupper, og leilighetene har en god miks av unge og voksne beboere.

Det er enkel adkomst til E-39 og kjøreturen til Sandnes/Stavanger er rask.

Skal man sørover, eller kanskje til Sirdal, så er utgangspunktet fra Ålgård perfekt.

Gjesdal er også kjent for sitt store utvalg av fritidsaktiviteter for de minste, med etablerte idrettslag og spennende kulturelle innslag.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærheten.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Gjesdal kommune.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ålgård.

Bebyggelse.

Leilighet i 2.etasje boligbygg som er oppført med grunnmur i betong.

Etasjeskiller i betong og tre.

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

Saltak tekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Terrasse medfølger

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Terrasse trenger overflatebehandling/vedlikehold, terrassebord har grønske.

Trevirke/rekkverk er noe værslitt.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft kun besiktet fra luke, dampsperra er tilsynelatende ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal. Lufterør (hvit) er tapet fast mot ventilasjonsrør med mot fal, kan føre til at fukt samler seg i røret dersom kondens oppstår. Det er ikke etablert tilgang til loft, (stige) bedre tilgang kan vurderes etablert.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Knirk i gulv i gang mot bad.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Ubrennbar plate på gulv foran feie luke mangler.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste forhold og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Fall målt ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk.

Dørterskel oppbrett på ca. 22 mm. TG.2_Luftlomme, under vinylbelegg ved innvendig hjørne, oppbrett har glipper bak og har ikke sveiset skjøtt men silikon i overgang gulv og vegg. Vinyl belegg med oppbrett mot skillevegg har tilsynelatende vært skåret i ved tidligere anledning, ukjent årsak.

Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold undersø

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Luftlomme under vinylbelegg ved innvendig hjørne og i oppbrett mot dør indikerer dårlig heft mot underlaget. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Sluk er påsmurt,

klemring er dermed begrenset synlig for kontroll, membran/tetsjikt er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Påpekte forhold anbefales kontrollert/utbedret, for å unngå utettheter i tetsjikt.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk i dusj, noe lite lokal fal mot sluk i dusj. Dørterskel på 22 mm, synlig oppbrett av belegg. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. TG.2_ Luftlommer bak vinylbelegg i overganger gulv og vegg, belegg er ikke sveiset i overganger. Vinyl belegg har stedvis noe dårlig heft mot underlaget spesielt i overgang gulv og vegg, dermed er økt fare for at vinylbelegg løsner og at det kan oppstå utettheter. Glipper mellom vinylbelegg og klemring ved sluk i dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Glipper mellom vinylbelegg og klemring ved sluk i dusj, bruksvann kan legger seg mellom klemring og membran.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Forhold som har fått TG3: INGEN

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv Avtale med Lyse om Fiberaksess

Parkering

Parkering i lukket garasjeanlegg. Mulighet for el-lader.

Gjesteparkering på utvendig fellesareal.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6583118

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, ellers elektrisk.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 17 473

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 1 622

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt betales via de kommunale avgiftene

Formuesverdi primær

Kr 683 532

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 734 127

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader og kommunale avgifter påløper kostnader til strøm, fyring/brensel, innbo forsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening, velavgift betales via månedlige felleskostnader.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

59/1367

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, forretningsfører samt andre driftskostnader

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 805,95,-

Herav:

Pr. 07.03.2025.

Kontingent 50,00

Dugnad 100,00

Felleskostnader 2 556,95

Kabel-tv 99,00

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 805

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Solbakkane II

Organisasjonsnummer

997981014

Om sameiet

Sameiet består av 19 boligseksjoner på delfelt B2/K3 med gnr. 7 bnr. 851 I Gjesdal kommune.

Styregodkjennelse

Ethvert salg eller bortleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning som hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for eventuell bortleie av tilleggsdeler til seksjonen.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 851, seksjonsnummer 5 i Gjesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1122/7/851/5:

14.12.2011 - Dokumentnr: 1047605 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

20.03.2025 - Dokumentnr: 317662 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Ryfylke Eiendomsmegling AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

01.12.2011 - Dokumentnr: 1002810 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 59/1367

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 03.01.2012.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bod som er innredet og brukt som bod/
vaskerom ikke er ihht. godkjente tegninger.

Rommet er angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke søkt og
godkjent.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,
herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet
med dette.

Sameiet har heis men det informeres om at denne er stengt, se vedlegg i
salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.01.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til bolig.

Id 202101

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.09.2023

Delarealer Delareal 2 967 kvm

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 39 kvm

Arealbruk Friområde, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

PlanId 202101

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

PlanId 20090006

Navn Ålgård Nord, delfelt B2/K3

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 26.08.2010

Delarealer Delareal 2 048 m

Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Delareal 34 kvm

Formål Renovasjonsanlegg

Delareal 220 kvm

Formål Lekeplass

Delareal 537 kvm

Formål Parkeringsplasser

Delareal 73 kvm

Formål Kjøreveg

Delareal 57 kvm

Formål Gang-/sykkelveg

Feltnavn GS

Delareal 34 kvm

Formål Friområde

Feltnavn FRI

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 600 (Omkostninger totalt)

74 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 564 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 567 300 (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 63 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

21.03.2025



Solrik sørvendt terrasse ved inngangsparti



Praktis utvendig bod for oppbevaring av sykler, hagemøbler m.m.



Velkommen inn.



Stuen har peisovn for kalde dager



Store vindusflater og ekstra takhøyde gir stuen et lyst og luftig preg.



Romslig spiseplass i bakkant av kjøkken.



Stue



Praktisk kjøkkenøy gir ekstra arbeidsplass for kokken. Benyttes og som spiseplass.



Kjøkken har godt med skap og benplass. Integreert komfyr og platetopp.



Belegg på gulv og våtromstapet på vegger.



Vaskerom/teknisk rom/bod



Bad er innredet med vask i seksjon, toalett og dusjhjørne



Romslig soverom med garderobeskap



Leiligheten har inngang fra bakkeplan.

Utvendi bod for oppbevaring.
Parkering i lukket garasjeanlegg.
Mulighet for el-lader.





Vedlegg

Nordveien 24 4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

BRA: 67 m²

BRA-i: 60 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/28465>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.
Terrasse trenger overflatebehandling/vedlikehold, terrassebord har grønske.
Trevirke/rekkverk er noe værslitt.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft kun besikket fra luke, dampsperra er tilsynelatende ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal.
Lufteør (hvit) er tapet fast mot ventilasjonsrør med mot fal, kan føre til at fukt samler seg i røret dersom kondens oppstår.
Det er ikke etablert tilgang til loft, (stige) bedre tilgang kan vurderes etablert.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.
Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.
Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
Knirk i gulv i gang mot bad.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
Ubrennbar plate på gulv foran feie luke mangler.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste forhold og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Fall målt ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk.
Dørterskel oppbrett på ca. 22 mm.

TG.2_Lufttomme, under vinylbelegg ved innvendig hjørne, oppbrett har glipper bak og har ikke sveiset skjøtt men silikon i overgang gulv og vegg.
Vinyl belegg med oppbrett mot skillevegg har tilsynelatende vært skåret i ved tidligere anledning, ukjent årsak.

Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold undersø

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Lufttomme under vinylbelegg ved innvendig hjørne og i oppbrett mot dør indikerer dårlig heft mot underlaget.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Sluk er påsmurt, klemring er dermed begrenset synlig for kontroll, membran/tettesjikt er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Påpekte forhold anbefales kontrollert/utbedret, for å unngå utettheter i tettesjikt.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk i dusj, noe lite lokal fal mot sluk i dusj.
Dørterskel på 22 mm, synlig oppbrett av belegg.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
TG.2_Lufttommer bak vinylbelegg i overganger gulv og vegg, belegg er ikke sveiset i overganger.
Vinyl belegg har stedvis noe dårlig heft mot underlaget spesielt i overgang gulv og vegg, dermed er økt fare for at vinylbelegg løsner og at det kan oppstå utettheter.
Glipper mellom vinylbelegg og klemring ved sluk i dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Glipper mellom vinylbelegg og klemring ved sluk i dusj, bruksvann kan legger seg mellom klemring og membran.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.3.2025

Rapportdato
13.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Inga Marie Vervik Bollestad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Eiers egenerklæring er ikke gjennomgått.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**
Schoenmaker

Telefon: **48055432**

Firma: **EIENDOM CONSULT JÆREN AS**

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

Eiendom Consult

Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

Om bygnings sakkyndig:

Walther Schoenmaker

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

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

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med 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 medlem av Norsk Takst og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

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

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Biloppstillingsplass til en bil i felles parkeringsanlegg i underetasje medfølger leiligheten.

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

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

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

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

Utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av Borettslaget.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nordveien 24, 4331 Ålgård**

Kommunenr: **1122**

Gårdsnr: **7**

Bruksnr: **851**

Festenr:

Seksjonsnr: **5**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2012 - Eiendomsverdi på nett**

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ålgård.

Bebyggelse.

Leilighet i 2.etasje boligbygg som er oppført med grunnmur i betong.

Etasjeskiller i betong og tre.

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

Saltak teknet med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Terrasse medfølger.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, vinyl belegg på gulv i våtrom.

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 i felles garasjeanlegg i underetasjen.

Sammenheng.

Leilighet er i normal stand iht. alder, enkelte tilstandsmerknninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapporten, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	67	60	7	0	18
Totalt m²	67	60	7	0	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	60	60	0	Entre/gang, soverom, vaskerom, bad og stue/kjøkken.	Loft, areal er ikke målbart.
Totalt m²	60	60	0		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod inngår BRA-e.

Koffert loft, areal er ikke målbar, kun besikket fra luke.

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse i impregnerert trevirke. Terrasse er tilsynelatende fundert på en steingjerde i naturstein, påregnelig normalt med enkelte glipper ujevnheter mur.	
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 byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Terrasse trenger overflatebehandling/vedlikehold, terrassebord har grønske. Trevirke/rekkverk er noe værslitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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?	Nei
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-1**

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

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

Merknad: TG:2_ Lukke vindu i stue er ikke barnesikret (lås) mot fall, lav høyde 0,52 cm kan gi mulighet til å klatre ut av vindu.

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

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

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

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

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Loft kun besikket fra luke, dampsperra er tilsynelatende ikke tilfredsstillende tettet mot ventilasjonskanal.

Lufterør (hvit) er tapet fast mot ventilasjonsrør med mot fal, kan føre til at fukt samler seg i røret dersom kondens oppstår.

Det er ikke etablert tilgang til loft, (stige) bedre tilgang kan vurderes etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innvendig sutak på loft anbefales innsisert med jevne mellomrom for å oppdage eventuelle utettheter i taktekingen.

Tetting rundt ventilasjonskanaler gjennomført yttertak på loft må kontrolleres/utbedres for å unngå luftlommer/utettheter/energitap.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er antatt et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

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 sviikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.
Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
Knirk i gulv i gang mot bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn montert for ca. 2 år siden, ved egeninnsats av bekjenter ifølge eier.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-2**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
Ubrennbar plate på gulv foran feie luke mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste forhold og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.6 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra Norema med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasjer.
Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.
Noe vannsøl i listverk vindu bak vask.
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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
<p>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.</p> <p>Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.</p>	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	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?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Fordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.</p> <p>Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p>	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Ny måler fra 2024.L_Nett AS.

Det er gjennomført en elk kontroll fra RE Gjesdal AS 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 bygnings sakkyndig.

6.11 Varmesentral

Type anlegg Annet

Vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

Ikke opplyst antatt 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
<p>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.</p>	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent når sist servise ble foretatt, jevnlig servise anbefales for å opprettholde kapasiteten.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Serviseavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales.</p>	

6.14 Våtrom: Vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Vinylbelegg på gulv og malte strie på vegger. Mekanisk avtrekk.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det er foretatt arbeid i oppbrett belegg mot vegg der det er påvist silikon fuger, ukjent status, antatt i regi av forrige eier.</p>	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja



Luftlomme, under vinylbelegg, oppbrett har glipper bak og er skåret i ved tidligere anledning.

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Fall målt ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk. Dørterskel oppbrett på ca. 22 mm.

TG.2_Luftlomme, under vinylbelegg ved innvendig hjørne, oppbrett har glipper bak og har ikke sveiset skjøtt men silikon i overgang gulv og vegg. Vinyl belegg med oppbrett mot skillevegg har tilsynelatende vært skåret i ved tidligere anledning, ukjent årsak.

Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold undersø

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**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Luftlomme under vinylbelegg ved innvendig hjørne og i oppbrett mot dør indikerer dårlig heft mot underlaget.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

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

Sluk er påsmurt, klemring er dermed begrenset synlig for kontroll, membran/tettesjikt er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Påpekte forhold anbefales kontrollert/utbedret, for å unngå utettheter i tettsjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: fordeler skap, bereder, uttak til vaskemaskin, sentral støvsuger. (Sentral støvsuger er ikke funksjonstestet)
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitaser.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).</p> <p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p> <p>Serviseavtale på vedlikehold med rens av anlegg og utskiftning av filter kan anbefales.</p>	

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.	

6.15 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet er fra byggeåret. Vinylbelegg på gulv og vegg. Utstyr: wc, dusj, og servant i innredning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk i dusj, noe lite lokal fal mot sluk i dusj. Dørterskel på 22 mm, synlig oppbrett av belegg.</p> <p>Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. TG.2_Luftlommer bak vinylbelegg i overganger gulv og vegg, belegg er ikke sveiset i overganger. Vinyl belegg har stedvis noe dårlig heft mot underlaget spesielt i overgang gulv og vegg, dermed er økt fare for at vinylbelegg løsner og at det kan oppstå utettheter.</p> <p>Glipper mellom vinylbelegg og klemring ved sluk i dusj.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	
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?	Ja
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?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Glipper mellom vinylbelegg og klemring ved sluk i dusj, bruksvann kan legger seg mellom klemring og membran.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj.

Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Normale bruks-alderingsslitasjer.

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).

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Serviseavtale på vedlikehold med rens av anlegg og utskiftning av filter kan anbefales.

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 fra tilstøtende rom mot våtsonen på våtrommet.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.16 Øvrig: Koffert loft

Beskrivelse

Koffert loft, areal er ikke målbar, kun besiktet fra luke.
Det er ikke etablert stige/trapp, bedre tilkomst kan vurderes etablert.
Tetting rundt rørgjennomføringer diffusjons plast i yttertak anbefales kontrollert.

6.17 Rom under terreng

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

6.18 Toalettrom

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

6.19 Trapp

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

6.20 Vannbåren varme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250007	
Selger 1 navn	
Inga Marie Vervik Bollestad	
Gateadresse	
Nordveien 24	
Poststed	Postnr
ALGÅRD	4331
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	6583118

Document reference: 1412250007

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

I følge takstmann på badet ble det følgende sagt: Luftflommer bak vinylbelegg i overganger gulv og vegg, belegg er ikke sveiset i overganger. Vinyl belegg har stedvis noe dårlig heft mot underlaget spesielt i overgang gulv og vegg, dermed er økt fare for at vinylbelegg løsner og at det kan oppstå utettheter.

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

Beskrivelse

I følge takstmann: Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.

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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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: 141250007

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inga Marie Bollestad	9a70994c838ea62f6a3387f ba18b034c23a13568	19.03.2025 21:13:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 141250007

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



VEDTEKTER

for

Sameiet Solbakkane II

Sist oppdatert i ekstraordinært årsmøte 04.10.22

1. Navn og opprettelse

1-1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Solbakkane II.

1-2 Opprettelse

Sameiet er opprettet ved tinglysing av det kommunale vedtak om seksjonering den 1.12.2011.

Sameiet består av 19 boligseksjoner på delfelt B2/K3 med gnr. 7 bnr. 851 I Gjesdal kommune.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av eller flere boliger i eiendommen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal, eksklusive balkong/terrasse.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel samt en felles flere tilleggsdeler. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkenes størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

2. Formål

(1) Sameiets mål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Bruksenhetene er ifølge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner og kan kun benyttes til boligformål.

3. Huseierforening/Velforening

Eierseksjonssameiet er en del av et større sammenhengende utbyggingsområde. Arealer, tekniske innretninger og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendom utskilt som separate eiendommer skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene innenfor området.

Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer/-anlegg og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom pliktig medlemskap i Solbakkane Huseierforening/Velforening. Nærmere regler om huseierforeningens/velforeningens ansvarsområde, utgiftsfordeling m.v. fremkommer i vedtekter for huseierforeningen/velforeningen.



4. Rettslig disposisjonsrett

4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a)	staten,
b)	fylkeskommuner,
c)	kommuner,
d)	selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e)	stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f)	selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

4-2 Overdragelse

Ethvert salg eller bortleie av seksjonen skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning som hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for eventuell bortleie av tilleggsdeler til seksjonen.



5. Bruken av boligen og fellesarealene

5-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhhet 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) Bruken av bruksenhhet og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenhheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Dersom det er utarbeidet veileder for hele feltet må disse følges dersom det er planer om utvendige endringer.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

5-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

6. Vedlikeholdet

6-1 Vedlikeholdsplikt



(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater som brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) Listeverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntaskssikring
- i) vinduer og ytterdører

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.



6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

7. Felleskostnader

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Utgifter i forbindelse med kollektivt kabe-TV dekkes pr enhet.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdert, jf eierseksjonsloven §31 .Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.



Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regner blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsokikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

8-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jfr. Eierseksjonslovens § 26 første ledd§38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

8-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til avrolig plage elelr sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsforbyrdslovens kapittel 13. jf. eierseksjonsloven § 39.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og sytremedlem er 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i smasvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.



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

(3) Styret skal føreprotokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står det likt gjør møteledederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-5 Inhabilitet

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

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet



(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.



(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning



- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet



- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

11-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

12. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret

13. Ladestasjon for elbil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.



14. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 17. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1670

Sameiet Solbakkane II

Velkommen til årsmøte i Sameiet Solbakkane II

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2024 kl. 18:00, Hos Anja Bratteli, Nordveien 22.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir mulighet for andre spørsmål i beboer del, etter det formelle årsmøtet er ferdig.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Solbakkane II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anja Bratteli er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anders Molland (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1670 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anja Bratteli	Nordveien 22
Styremedlem	Marianne Østebø	Nordveien 36
Styremedlem	Sarah Ali Ahmed	Nordveien 20
Varamedlem	Anders Innvær Austegard	Nordveien 30
Varamedlem	Liv Gunn Hauge	Nordveien 18

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post solbakkane2@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Solbakkane II

Sameiet består av 19 seksjoner.

Sameiet Solbakkane II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997981014, og ligger i GJESDAL kommune

Gårds- og bruksnummer:

7 851

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

Sameiet Solbakkane II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid

Det ble i 2023 utført 1 fysisk årsmøte.

Det er avholdt 7 styremøter.

Styret jobbet blant annet med:

- Søknad om oppgradering av lekeplass (avslått)
- Det ble inngått avtale med Scankontroll om årlig befaring av lekeplass.
- Det ble jobbet med Jadarhus om råteskaden oppstått i trappene i C-rekken. Når skaden skulle fikses ble det oppdaget feil i branntetning. Jadarhus godtok avtale, men sa seg konkurs etter avtalen var underskrevet og pengene kom dessverre aldri til Sameie.
- Etter oppdagelse av diverse råteskader sammen med OBOS prosjekt i 2022 så besluttet styret å kalle inn Sandnes Byggkontroll for en ekstra rapport som omhandlet fasaden. Utifra rapporten som ble laget har styret valgt 3 punkter som skal være hovedfokus i 2024

1. Vedlikehold

- Fikse lufting og musesperre
- Tetting av vinduer (gir oss ti år)
- spyle takrenner og fjerning av mose på tak (hør med pris på fasadevask samtidig)
- Sjekke ang beslagsak i B- rekke
- Boden med lekkasje i B-rekken

Vente med råteskader uten fare.

Dugnad 2024

- Kappe terrasser for lufting.
- Maling på bakkenivå etter evt fasadevask.

Annet: Plate på råteskade på parkeringsplass?

Sjekke at vinduer sitter godt ved råteskader fasade?

2. Få kontroll på HMS (risikoanalyse viktig)

Det er mulig å få mer informasjon til dem som ønsker etter årsmøtet er ferdig 18 Mars. Spør gjerne spørsmål på forhånd, så vi kan forbedre oss og planlegge svarene best mulig.

Hilsen Styret i sameiet Solbakkane II

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt på drift og vedlikehold, (se note 7).

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak budsjetter finanskostnader.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 333 014,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Solbakkane II.

Lån

Sameiet Solbakkane II har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2024 er budsjetter økt med 5%.

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

Budsjettet er basert på 35% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Solbakkane II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 89 Årsrapport og årsregnskap.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET SOLBAKKANE II
ORG.NR. 997 981 014, KUNDENR. 1670

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	523 420	386 122	528 000	713 000
Ladeinntekter EL- bil		677	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		524 097	386 122	528 000	713 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 375	-6 875	-5 000	-7 220
Forretningsførerhonorar		-47 008	-45 193	-47 500	-49 600
Konsulenthonorar	6	-88 595	-106 478	-100 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-177 074	-98 632	-494 400	-424 500
Forsikringer		-47 878	-39 884	-43 200	-47 300
Energi/fyring		-22 577	-21 327	-24 000	0
TV- anlegg/bredbånd		-22 572	-22 572	-22 572	-22 572
Andre driftskostnader	8	-73 188	-69 376	-53 900	-53 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		-531 907	-455 977	-836 212	-700 482
DRIFTSRESULTAT		-7 811	-69 855	-308 212	12 518
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	7 806	2 669	0	0
Finanskostnader		0	0	-26 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 806	2 669	-26 000	0
ÅRSRESULTAT		-5	-67 186	-334 212	12 518
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-5	-67 186		

SAMEIET SOLBAKKANE II
ORG.NR. 997 981 014, KUNDENR. 1670

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		50	1 398
Forskuddsbetalte kostnader		8 124	7 843
Andre kortsiktige fordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		171 939	93 026
Sparekonto OBOS-banken		186 422	298 500
SUM OMLØPSMIDLER		366 535	400 802
<hr/>			
SUM EIENDELER		366 535	400 802
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		333 014	333 018
SUM EGENKAPITAL		333 014	333 018
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 574	4 832
Leverandørgjeld		30 947	62 952
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 521	67 784
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		366 535	400 802
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Gjesdal, 05.02.2024
Styret i Sameiet Solbakkane II

Anja Bratteli

Marianne Østebø

Sarah Ali Ahmed



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	479 148
Dugnad	22 800
Kabel- TV	22 572
Kontingent	11 400
Strøm elbil	9 100
Dugnadsrefusjon	-21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	523 420

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning under strategimøte 2024 for kr 599, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-955
Sandnes Bygg Kontroll AS	-71 140
SUM KONSULENTHONORAR	-88 595

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-150 050
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 059
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 566
Kostnader dugnader	-2 400
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-177 074

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 655
Verktøy og redskaper	-515
Driftsmateriell	-218
Snørydding	-25 688
Andre fremmede tjenester	-357
Trykksaker	-1 118
Andre kostnader tillitsvalgte	-599
Telefon, annet	-1 185
Kontingenter	-11 400
Bank- og kortgebyr	-2 301
Velferdskostnader	-154
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-73 188

NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS- banken	670
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 023
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	113
SUM FINANSINTEKTER	7 806

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6583118. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 1670 Selskapsnavn: Sameiet Solbakkane II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgard

Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 06.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	851	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Nordveien 24, 4331 ÅLGÅRD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF
Delarealer	Delareal 2 967 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 39 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
-----------	--------

Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090006						
Navn	Ålgård Nord, delfelt B2/K3						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	26.08.2010						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/470/Bestemmelser%2020090006.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 048 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse</td> </tr> </table>	Delareal	2 048 m ²	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		
Delareal	2 048 m ²						
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>34 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Renovasjonsanlegg</td> </tr> </table>	Delareal	34 m ²	Formål	Renovasjonsanlegg		
Delareal	34 m ²						
Formål	Renovasjonsanlegg						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>220 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Lekeplass</td> </tr> </table>	Delareal	220 m ²	Formål	Lekeplass		
Delareal	220 m ²						
Formål	Lekeplass						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>537 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Parkeringsplasser</td> </tr> </table>	Delareal	537 m ²	Formål	Parkeringsplasser		
Delareal	537 m ²						
Formål	Parkeringsplasser						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>73 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjøreveg</td> </tr> </table>	Delareal	73 m ²	Formål	Kjøreveg		
Delareal	73 m ²						
Formål	Kjøreveg						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>57 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gang-/sykkelveg</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>GS</td> </tr> </table>	Delareal	57 m ²	Formål	Gang-/sykkelveg	Feltnavn	GS
Delareal	57 m ²						
Formål	Gang-/sykkelveg						
Feltnavn	GS						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>34 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Friområde</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>FRI</td> </tr> </table>	Delareal	34 m ²	Formål	Friområde	Feltnavn	FRI
Delareal	34 m ²						
Formål	Friområde						
Feltnavn	FRI						



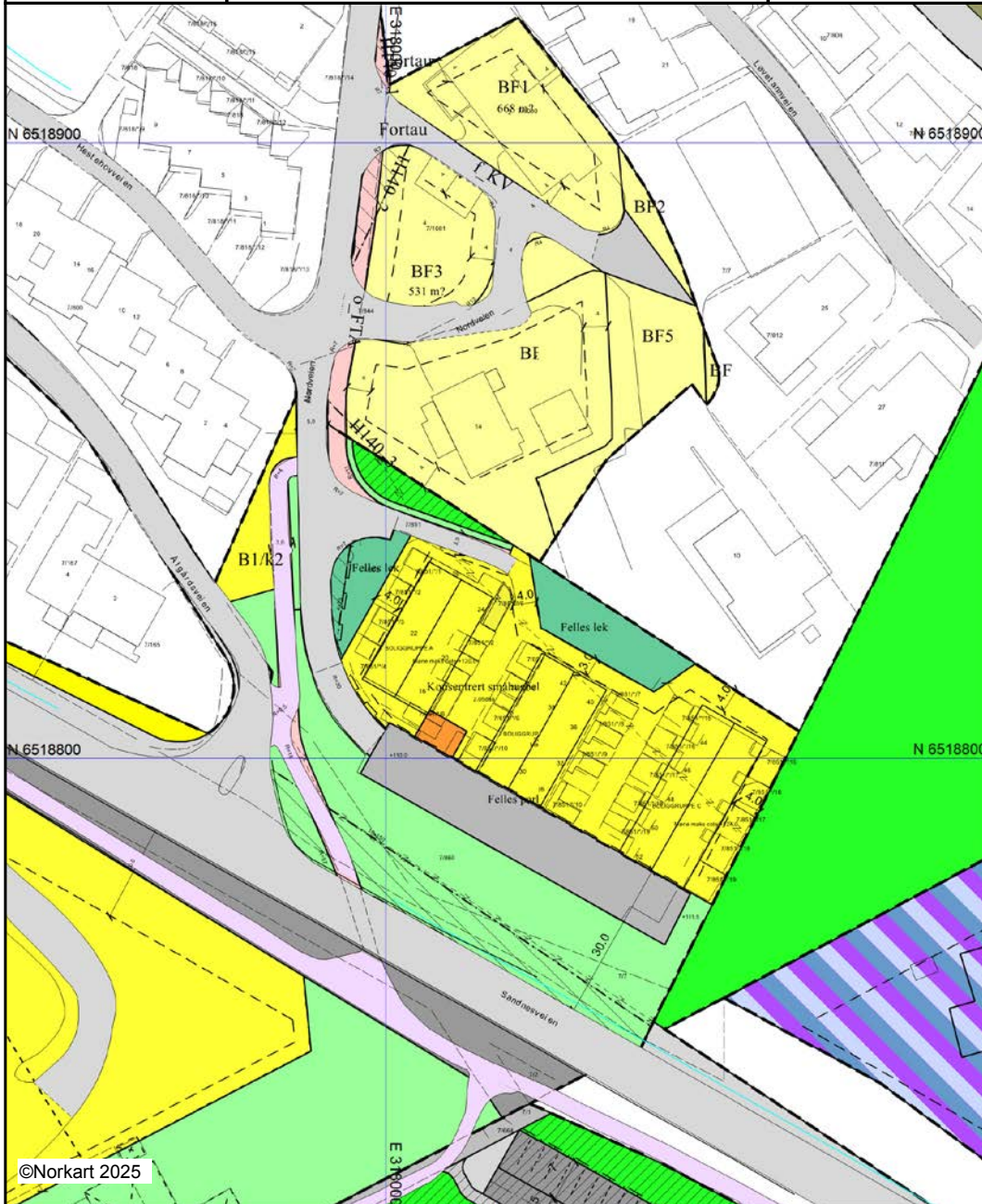
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/851/0/5
Adresse: Nordveien 24
Utskriftsdato: 06.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

VEG			
	Veg		Målelinje/Avstandslinje
	Fortauskant	Abc	Påskrift feltnavn
	Annet vegareal	Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Middeler/Trafikkøy	Abc	Påskrift areal
	Avgrensning mot annet vegareal	Abc	Påskrift bredde
	Avgrensning mot avkjørsel	Abc	Påskrift radius
	Gang/Sykkelveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Autovern	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Vegdekkkant		Bygninger
	Gang/Sykkelveg kant i undergang		Takriss
	Gang/Sykkelveg kant		Takoverbygg kant
	Gangvegkant		Trapp inntil bygg, kant
	Veggøft åpen		Veranda
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985		Eiendomsinformasjon	
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Eiendomsgrense
	Kjøreveg		Eiendomssteig
	Annen veggrunn	Abc	Gårds- og bruksnummer
	Gang-/sykkelveg	Adresser	
	Annet friområde	Abc	Adressepunkt tekst
	Felles avkjørsel	Stedsnavn og andre tekster	
	Felles gangareal	Abc	Navn på samferdsel
	Felles parkeringsplass		
	Felles lekeareal for barn		
	Felles grøntanlegg		
	Forretning/Kontor/Industri		
Reguleringsplan PBL 2008			
	Sikringsonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg		
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Renovasjonsanlegg		
	Lekeplass		
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Grønnstruktur		
	Friområde		
	Park		
	Sikringsone - Frisikt		
	Bestemmelseområde		
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendomsgrense som skal oppheves		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert støyskjerm		

Jadarhus Gjesdal A/S
Industriveien 10

4330 ÅLGÅRD

Teknisk

Vår saksbehandler:

Grethe Svihus
Telefon: 51611121

Deres ref.:

Deres dato:

Arkiv:

GBNR-7/762,
GBNR-7/851

Vår ref.:

12/188

Vår dato:

03.01.2012

Ferdigattest for gnr 7 bnr 851 (tidligere gnr 7 bnr 762), Nordveien 16-52, Ålgård

FERDIGATTEST

EIENDOM/BYGGESTED:	Gnr. 7 bnr.851, Nordveien 16-52, Ålgård
TILTAKSHAVER:	Jadarhus Gjesdal A/S
ANSVARLIG SØKER:	Jadarhus Gjesdal A/S
TILTAKETS ART:	Leiligheter, garasjeanlegg, boder og forstøtningsmur
ARKIVSAKID:	10/1871

På bakgrunn av anmodning om ferdigattest datert 20.12.11 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Ansvarlig søker har bekreftet overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelse i sak 319/10 og 355/11, samt krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen omfatter. Evt. bruksendring krever særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven.

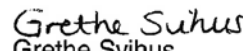
Ved montering av ildsted på et senere tidspunkt skal arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør, og arbeidene meldes til Brannvesenet Sør-Rogaland.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE


Erling Gundersen

Fagansvarlig plan- og byggesak


Grethe Svihus
byggesaksbehandler

Postadresse
Rettedalen 1
4330 Ålgård

Telefon
51 61 11 00
Telefaks
51 61 89 56

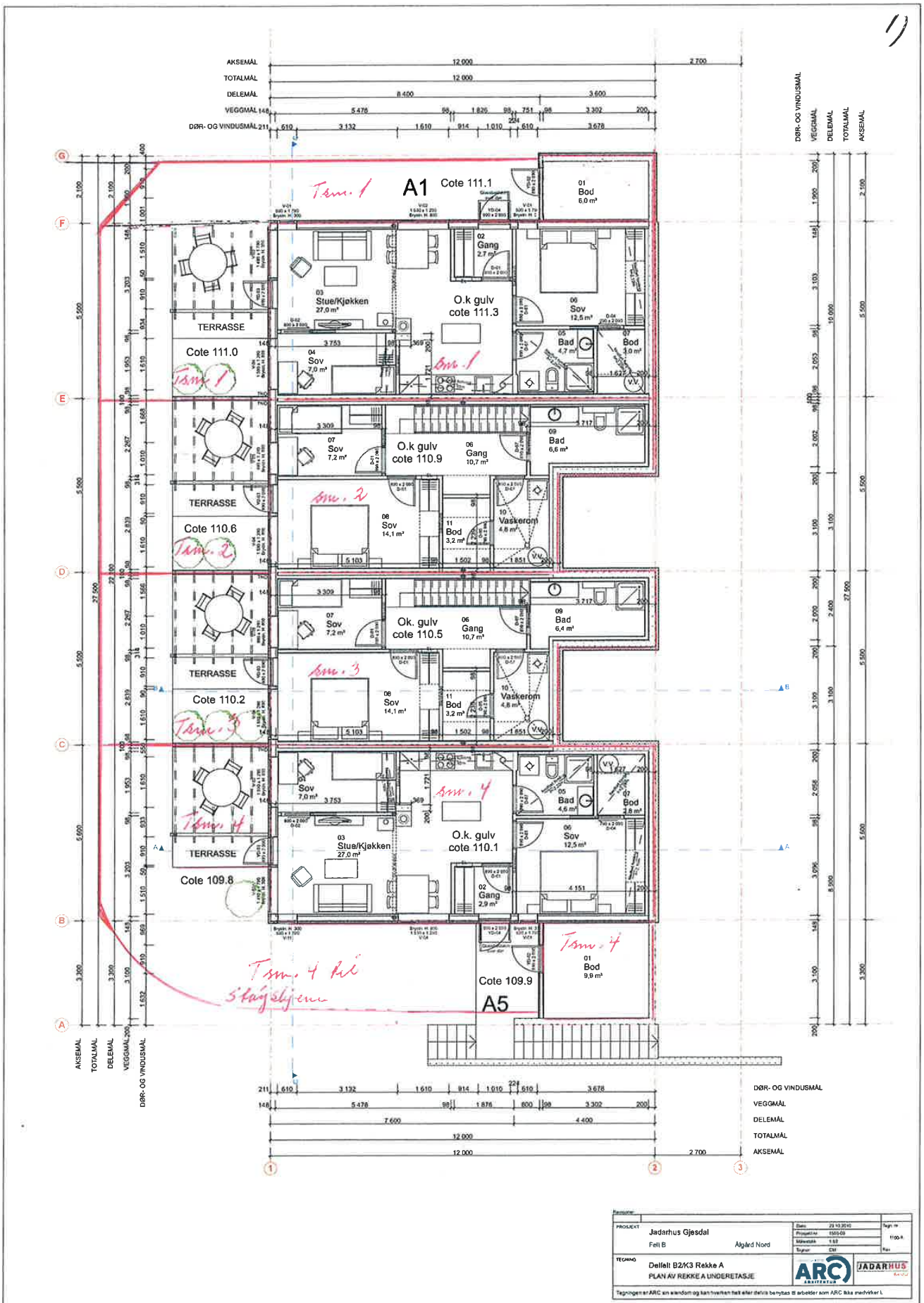
E-postadresse:

postmottak@gjesdal.kommune.no

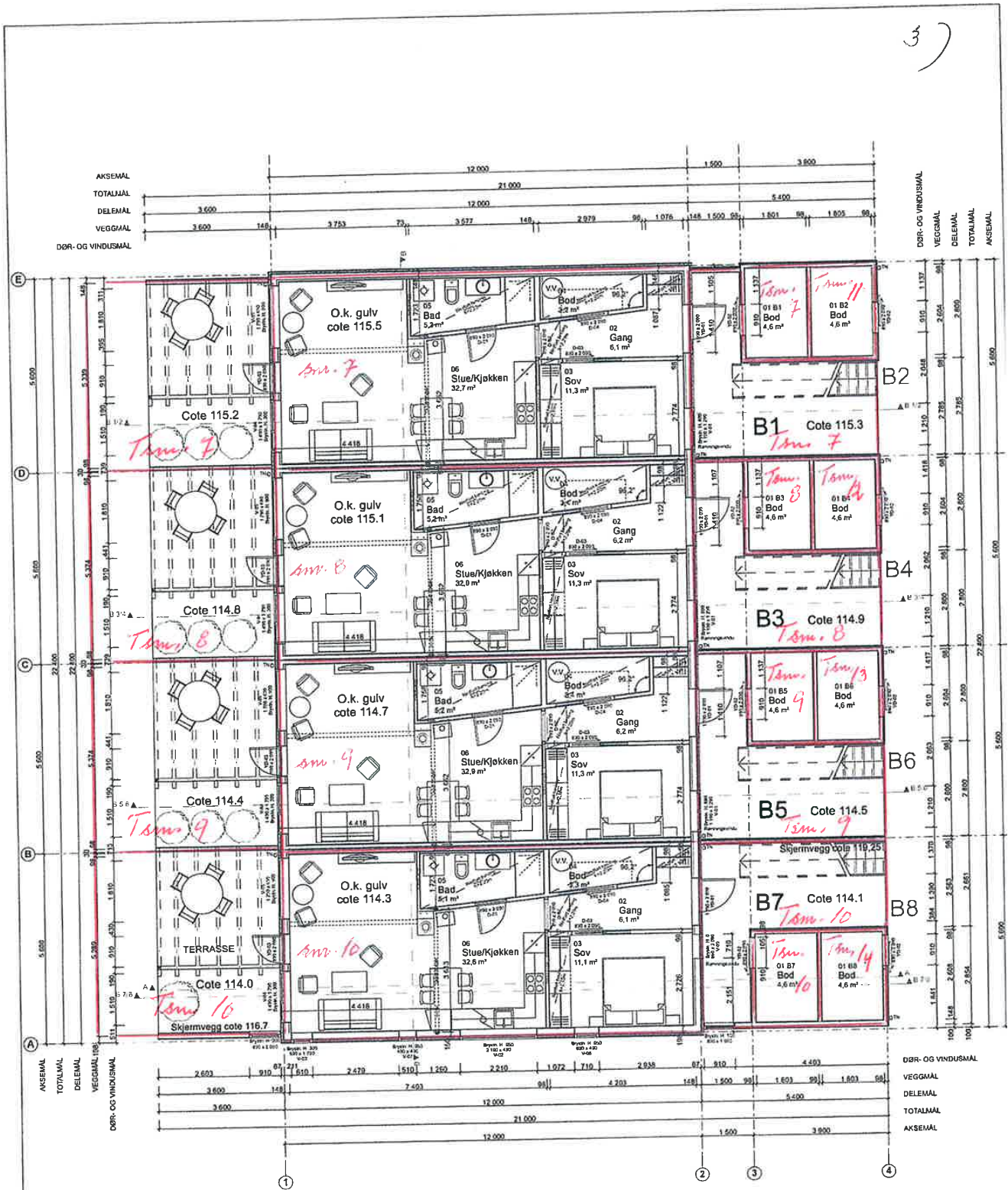
Teknisk

Foretaksregister:

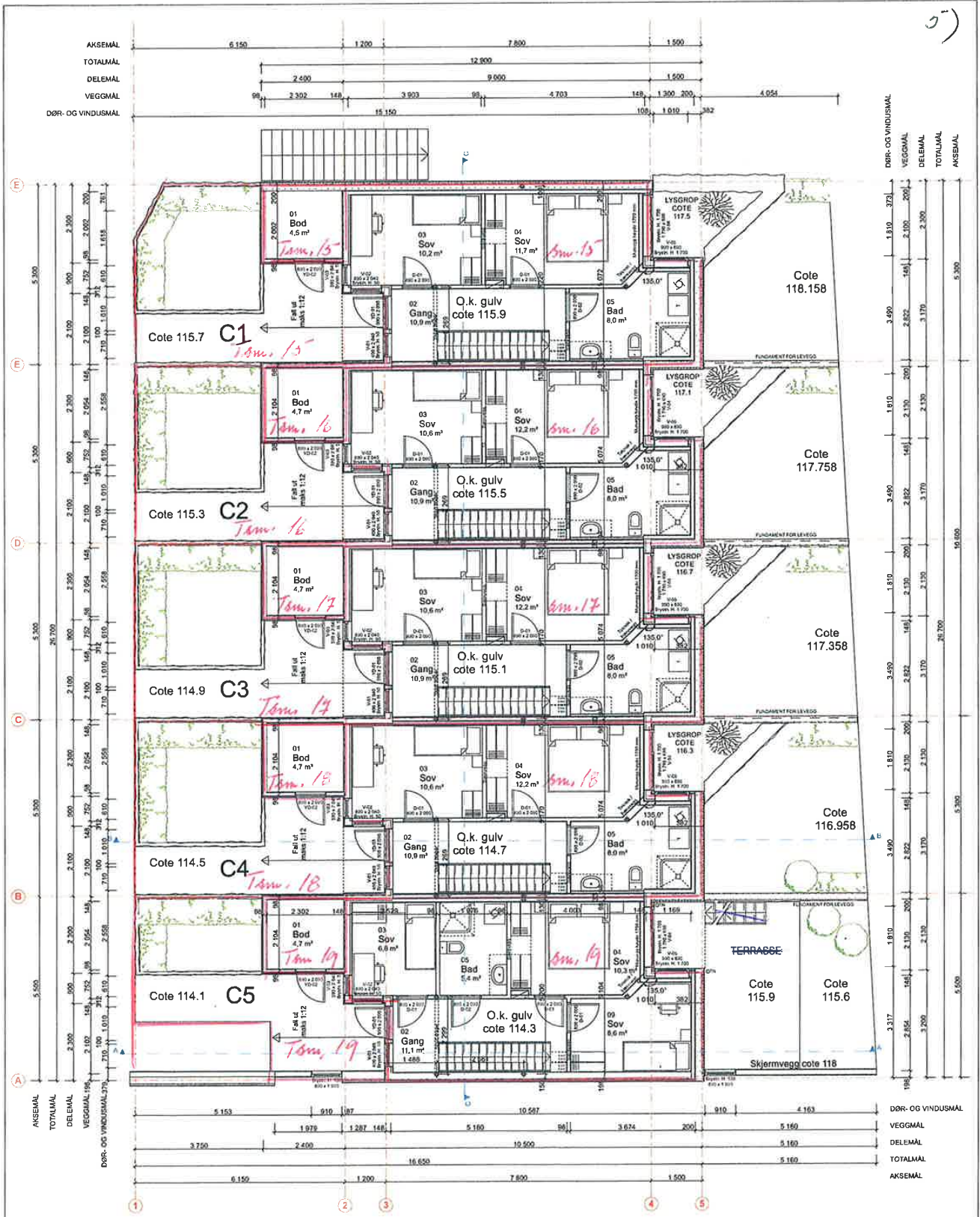
964978573 MVA



PROJEKT Jadarthus Gjesdal Feli B Algård Nord		Dato: 21.10.2015 Prosjekt: 1101-03 Målestokk: 1:50 Tegner: CV	Side: 1 Totalt: 1101-1
TEGNING Delleli B2K3 Rekke A PLAN AV REKKE A UNDERETASJE			
Tegningen er ARC sin eiendommelighet og kan overføres til andre uten tillatelse fra ARC. Arkitektfirmaet L.			

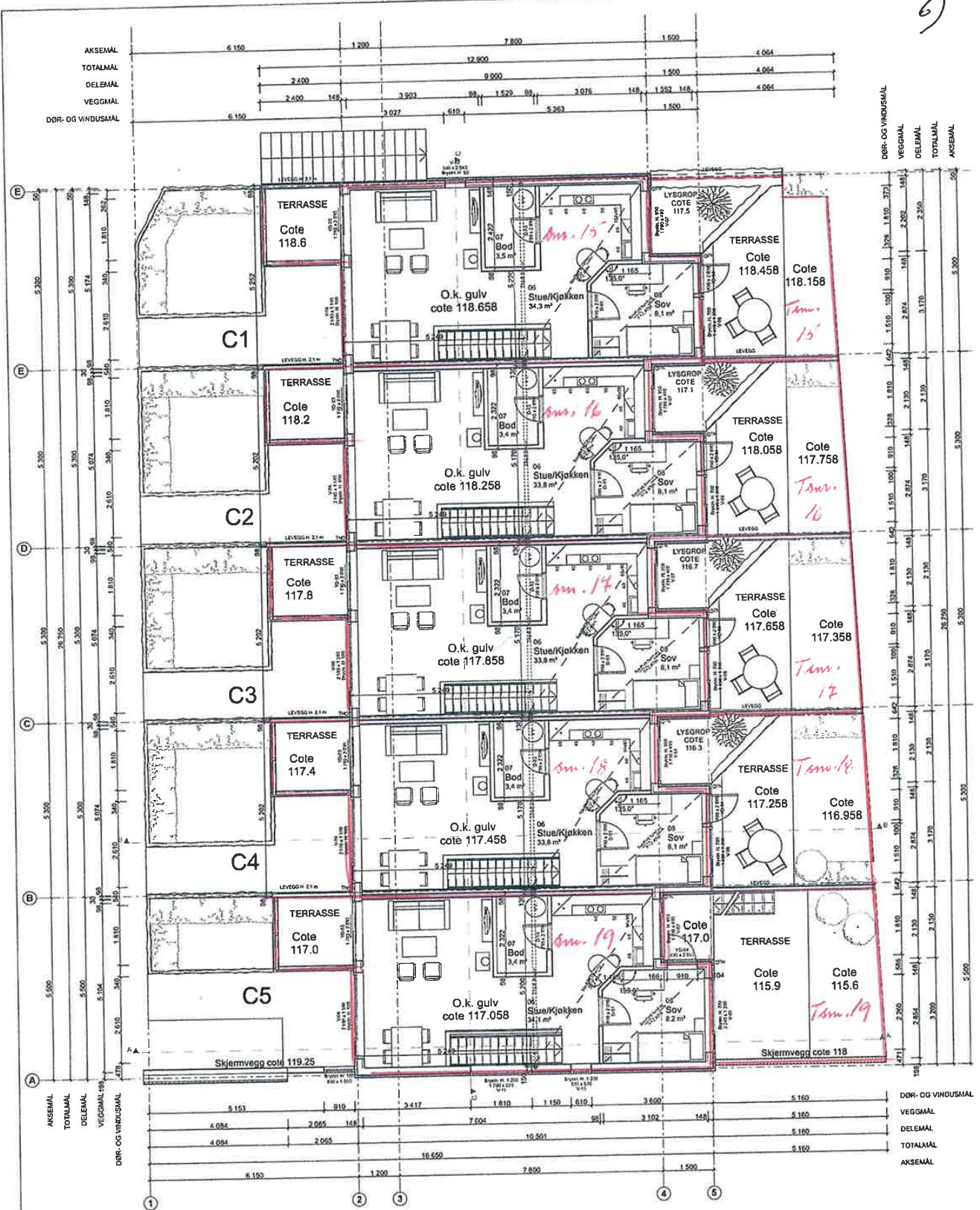


PROSJEKT	Jaderhus Gjesdal Felt B	Dato: 01.10.2019 Prosjekt nr: 110525 Målestokk: 1:50 Type: 01	Side: 11 119.4
TEGNING	Deltett B2K3 Rekke B PLAN AV REKKE B UNDERETASJE	ARC ARKITECTUR	JADARHUS ARKITECTUR
Tegningen er ARC sin eiendom og kan være en del av et større prosjekt. Et arbeider skal ARC ikke medføre.			



PROJEKT	Jadarhus Gjesdal Felt B Algård Nord	Dato	29.12.2023	Side nr	10/13
TEGNING	Døllt B2/K3 Rekke C PLAN AV REKKE C UNDERETASJE	Prosjekt nr	10803	Blatt nr	10/13
		Arkitekt	ARC	Byggher	JADARHUS
Tegningen er ARC sin eiendom og kan hveten helt eller delvis benyttes av arbeider som ARC ikke medvirket i.					

6)



PROSJEKT	Jadertus Gjesdal Føll B	Arkitekt	ARC
TEGNING	Delene B2/K3 Rekke C PLAN AV RENKE C 1. ETASJE	Byggh. nr. 1200 1200/1200	Byggh. nr. 1200 1200/1200
PROSJEKT	Jadertus Gjesdal	Dato	29.10.2010
TEGNING	Delene B2/K3 Rekke C	Prosjekt	1200/1200
	PLAN AV RENKE C 1. ETASJE	Arkitekt	ARC
		Byggh. nr.	1200
		Tegner	CM
		Rev.	

Sameie Solbakkane II

Dato	Saksbehandler	Delegert saksnr.	Arkivsak
10.06.2020	Linda Espeland	162/20	2020000722

GODKJENT - søknad fra Sameie Solbakkane II om dispensasjon fra TEK17 for stenging av heis, gnr. 7, bnr. 851, Nordveien 16-52, Ålgård

EIENDOM/BYGGESTED	Gnr. 7, bnr. 851, Nordveien 16-52, Ålgård
SØKER	Sameie Solbakkane II v/styrer Wenke Sørensen
GJELDENE PLAN	Detaljplan for Ålgård Nord, delfelt B2/K3, plan-id: 2009 0006

VEDTAK:

Deres søknad om å stenge heis på gnr. 7, bnr. 851, Nordveien 16-52 på Ålgård, godkjennes. Det gis dispensasjon fra byggt teknisk forskrift (TEK 17) § 12-3 andre ledd om krav til heis og fra § 8-5 bokstav b om stigningsforhold til gangatkomst. Begrunnelsen fremgår av vurderingen under. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Heisen må åpnes dersom det flytter inn beboere i sameie som har behov for heis

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningsloven § 19-2.

Vedtaket kan klages på. Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Orientering om klagerett legges ved.

VI MINNER OM:

Er ikke heisen stengt innen tre år etter at dispensasjonen ble gitt, faller dispensasjon bort og det må søkes på ny.

SAKSOPPLYSNINGER:

Deres søknad om å stenge heisen i sameie ble mottatt den 24.03.20.

Sameiet består av en garasje og tre boligbygg. Boligbyggene går over to etasjer og på det høyeste er bygningsmassen tre etasjer. Heisen går fra garasjenivå (ikke fra selve garasjen, men fra et naborom med utgang til det fri) og opp til første etasje hvor det er utgang.

I søknaden viser dere til at dere har alternativ atkomst til boligbyggene rundt den ene bygningen. Atkomsten er trinnfri, lett tilgjengelig og ca. 100 meter lang. Dere skriver at heisen ikke har vært i bruk og at dere ønsker å stenge den fordi dere har store kostnader med å holde den i drift. Dere vil åpne heisen hvis det blir behov for den på et senere tidspunkt og ta reparasjonskostnadene da.

Dere skriver videre at stigningsforholdene varierer. Bakken er på sitt brattest fra kote 110 til kote 113. Denne strekningen er ca. 25 meter lang.

Postadresse
Rettedalen 1
4330 Ålgård

Telefon
51 61 42 00
Telefaks
51 61 89 56

E-postadresse: postmottak@gjesdal.kommune.no

Foretaksregister: 964978573 MVA

Saken har vært tatt opp på årsmøtet i sameie og det ble enstemmig vedtatt at det skulle søkes om å stenge heisen.

VURDERINGER:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering; jfr. Pbl. § 19-2.

Hensynet bak kravet til heis i byggverk er å sikre byggets tilgjengelighet. Det samme gjelder kravet til stigningsforholdet som skal sikre enkel og slak gangatkomst.

Det er litt uheldig at deler av den alternative atkomstveien er noe bratt, spesielt med tanke på besøkende som sitter i rullestol, som er svake til bens eller har barnevogn. Vi finner imidlertid å akseptere dette siden dette partiet er relativt kort. Det vektlegges også at alle i sameie ønsker at heisen skal stenges og at de derfor er innforstått med at besøkene kan få en noe mer kronglete tilkomst. Så lenge det er trinnfri atkomst fra parkeringsanlegget frem til første etasje hvor heisen går ser vi ikke at hensynet til tilgjengelighet blir særlig skadelidende. Dispensasjonen blir videre gitt på vilkår om at heisen må åpnes hvis det på et senere tidspunkt flytter inn beboere som har behov for heis. Etter en samlet vurdering er fordelene klart større enn ulempene.

På bakgrunn av ovennevnte har vi kommet frem til at det kan gis dispensasjon for stenging av heisen fra parkeringsanlegget og opp til første etasje, som søkt om.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

Gerd Karin Espedal
Avdelingsleder Arealbruk

Linda Espeland
juridisk rådgiver – byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.

Vedlegg:
Orientering om klagerett

Nabolagsprofil

Nordveien 24 - Nabolaget Solås/Rishagen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ole Niensens vei Linje E90	6 min 0.5 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	17 min 12.4 km
Stavanger Sola	28 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 28.2 km

Skoler

Ålgård skole (1-7 kl.) 343 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Solås skole (1-7 kl.) 483 elever, 35 klasser	16 min 1.2 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 58 elever, 6 klasser	18 min 1.6 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	17 min 13.9 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 14 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Ålgård	4 min
Extra Ålgård	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

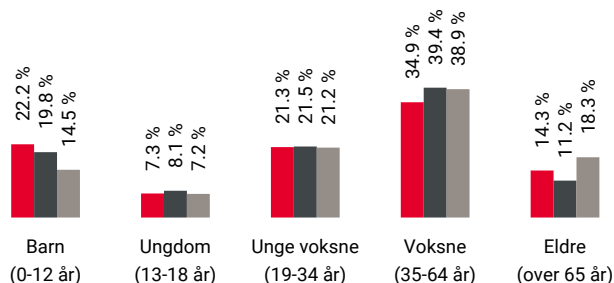
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solås/Rishagen	2 803	1 119
Ålgård/Figgjo	11 846	4 667
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rishagen Fus barnehage (0-5 år) 109 barn	6 min 0.4 km
Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Flassabekken barnehage (0-5 år) 112 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Ålgård Post i butikk, søndagsåpent	7 min 0.6 km
Coop Mega Ålgård Post i butikk	7 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Ålgård skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.5 km	
⚽ Gjesdal idrettspark	16 min	🚶
Fotball, friidrett	1.2 km	
🚴 EVO Ålgård	9 min	🚶
🚴 Jazzercise Ålgård	9 min	🚶

Boligmasse



- 35% enebolig
- 40% rekkehus
- 18% blokk
- 7% annet

«Rolig miljø, friområder, mange aktiviteter for barn innen idrett, korps, speider etc»

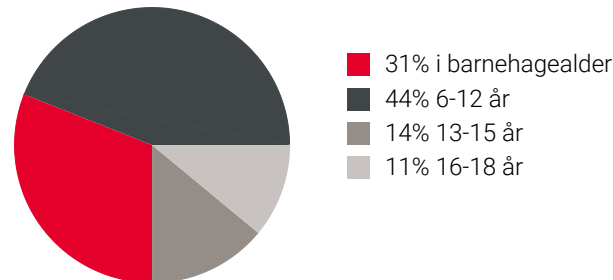
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 AMFI Ålgård	6 min	🚶
📦 Vitusapotek Ålgård	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



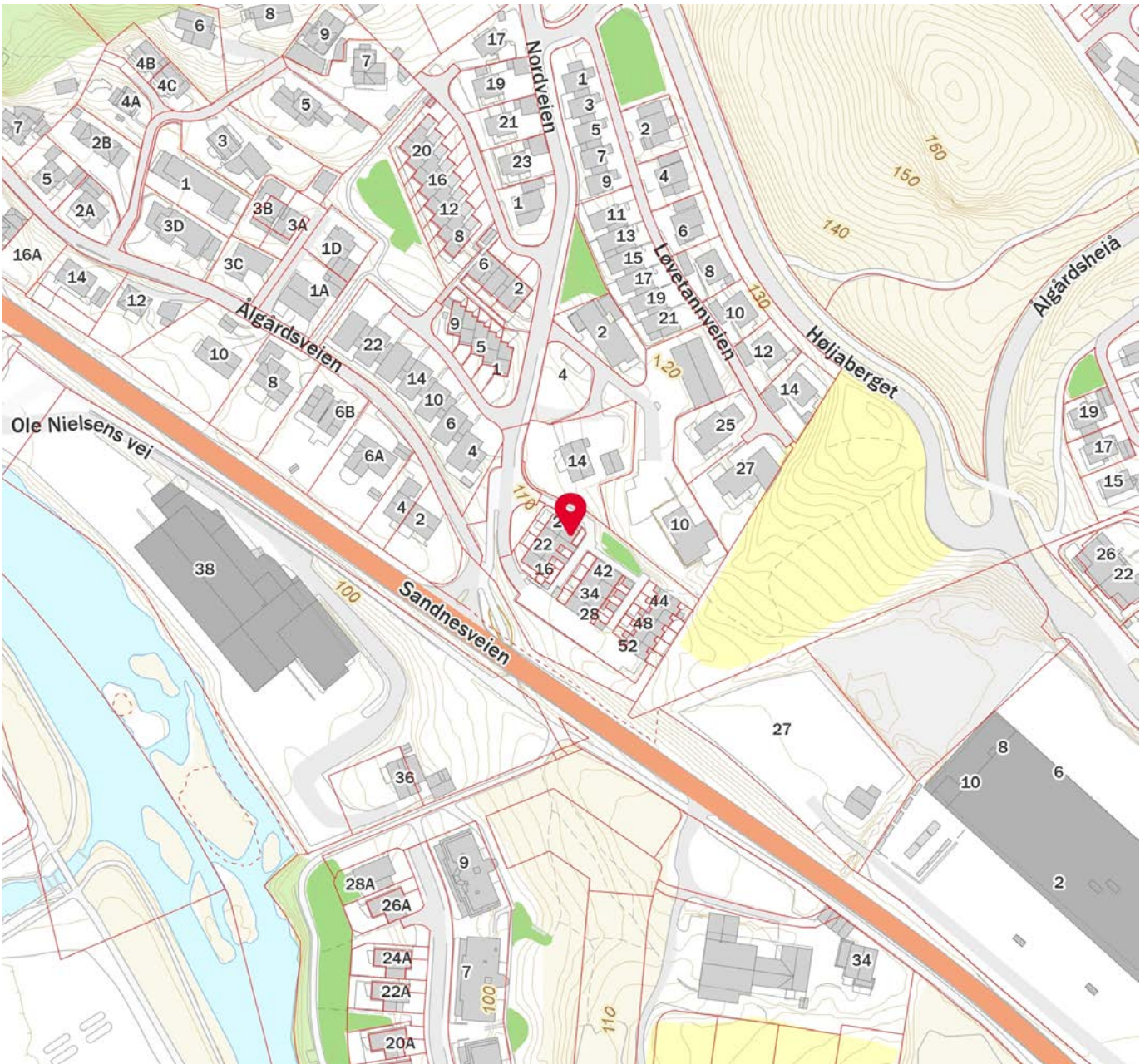
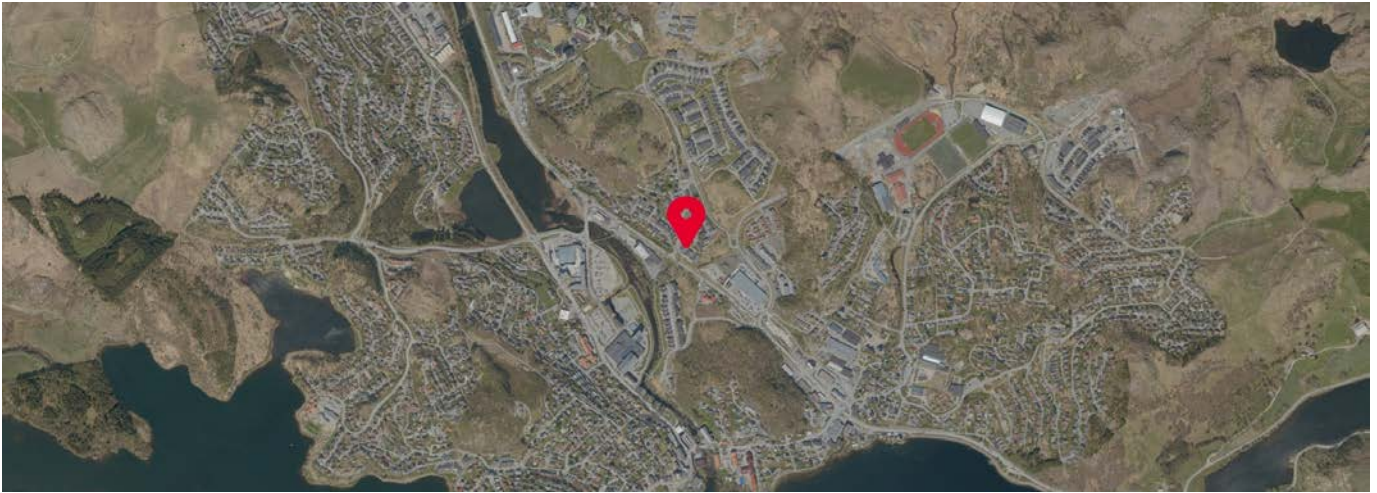
0%

43%

- Solås/Rishagen
- Ålgård/Figgjo
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS 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 kostnads godtgjørelse, 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.

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

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



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nordveien 24
4331 ÅLGÅRDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre