



aktiv.

Øvrehusvegen 37J, 4054 TJELTA

**Lys og innbydende selveierleilighet
i 1. etasje med 2 soverom. Kort
avstand til barnehage, skole,
idrettsanlegg m.m.**



Leder Sandnes og Sola / Eiendomsmegler MNEF

Svend Tjelta

Mobil 980 17 222

E-post svend.tjelta@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 Sandnes.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 152 470,-
Omkostn.: Kr 66 400,-
Total ink omk.: Kr 2 668 870,-
Felleskostn.: Kr 3 731,-
Selger: Inger Helen Skadberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 78/78 kvm
Tomtstr.: 2971 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 39
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1405250032

Lys og innbydende selveierleilighet i 1. etasje med 2 soverom. Kort avstand til barnehage,

Velkommen til en innbydende selveierleilighet i 1. etasje med romslig, vestvendt terrasse.

Leiligheten ligger fint til på Tjelta med gangavstand til to barnehager, barne- og ungdomsskole, legekontor, butikk, håndballhall, svømmehall, fotballhall, idrettsanlegg m.m. Kort fortalt er alle hverdagslige aktiviteter bare et par minutter unna.

Leiligheten ble oppusset i 2020 med nytt laminagulv på kjøkkenet og i stuen. I tillegg ble alle overflater malt i 2020, herunder alle vegger og tak foruten om på bad. Med duse farger på veggene gir leiligheten et moderne inntrykk.

God planløsning med 2 store soverom, helfliset baderom med varme i gulv, bod samt kjøkken og stue i åpen løsning. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

Fast utvendig parkeringsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	26
Egenerklæring	42
Nabolagsprofil	72
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Vindfang/gang, bad, garderobe, bod, 2 soverom og kjøkken/stue i åpen løsning.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2971 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet. Disponeres av seksjonseierne ihht. seksjonseringsbegjæring.

Beliggenhet

Beliggende i blindgate i nedre del av Stenebyen med vestvendt terrasse og en stor felles gressplen som eies av sameiet i fellesskap

Tjelta ligger sør i Sola kommune, og byr på en meget kjekk kombinasjon av et trygt og lite lokalsamfunn, samtidig som man i bilen kun bruker ca. 7-8 minutter til Sola, drøyt 10 minutter til Sandnes eller sørover til Klepp, og knappe 20 minutter til Stavanger.

Enkel hverdagslogistikk:

Coop Extra, Tjelta legesenter og Circle K bensinstasjon ligger i gangavstand fra boligen.

Aktiviteter:

Tjelta har et eksepsjonelt godt idrettsanlegg å by på. Her har man Stangeland Arena fotballhall, både gress- og kunstgressbaner, Dysjalandshallen med idrettshall og svømmehall, beachvolleyballbaner og Scooter Hut Arena. Alt dette innenfor noen hundre meters avstand fra leiligheten.

Barnehage/skole:

Et par hundre meter til Dysjaland skule (1. - 10. trinn) og Høgeholen barnehage. Drøyt 2 km til Hålandsmarka barnehage.

Turmuligheter:

Hellestøstranden, Vigdelsstranden, Ølbergstranden, Hålandsskogen, Hellestøveden og Vigdel fort ligger alle innenforkort avstand fra boligen. Tradisjonen tro er det folkevandring til Ølberg for softis eller Ølbergfranske på fine sommerdager. Turstien fra Hellestø mot Vigdel og videre nordover langs strendene er også å anbefale. Her kan man nyte en tur i kveldssolen de sene sommerdagene, eller kjenne naturkreftene råde på høsten og vinteren.

Adkomst

Se kartlenke på finn.no.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørsdal

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

1. etasje: Gang, 2 soverom, garderoberom, bod, bad/vaskerom, kjøkken og stue. Vestvendt terrasse.

Parkering på utvendig oppstillingsplass.

Standard

Velkommen til en innbydende selveierleilighet i 1. etasje med romslig, vestvendt terrasse.

Leiligheten ligger fint til på Tjelta med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, legekontor, butikk, håndballhall, svømmehall, fotballhall, idrettsanlegg m.m. Kort fortalt er alle hverdagslige aktiviteter bare et par minutter unna.

Leiligheten ble oppusset i 2020 med nytt laminatgulv på kjøkkenet og i stuen. I tillegg ble alle overflater malt i 2020, herunder alle vegger og tak foruten om på bad. Med duse farger på veggene gir leiligheten et moderne inntrykk.

God planløsning med 2 store soverom, helfliset baderom med varme i gulv, innvendig bod samt kjøkken og stue i åpen løsning. Integreert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

Ny ytterdør, ny vask på kjøkkenet og nye taklamper installert i 2020.

Fast utvendig parkeringsplass.

Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering: Med bruk av nivelleringslaser ble det ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk. Anbefalte tiltak: Vurdere utbedring av knirk.

Elektrisk Oppsummering: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid / anlegg. Anbefalte tiltak: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes evt. Bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad Oppsummering av overflater: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og "bom" i gulvfliis v/ dør (mangelfull heft mot underlag). 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: Det registreres utett rørgjennomføring under vask mellom avløpsrør og vegg. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Anbefaler å tette rørgjennomføring under vask mellom avløpsrør og vegg. TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr: Det registreres glippe i dusjdører når disse er lukket og skade i nedre kant på speil. Anbefalte tiltak sanitærutstyr: Anbefaler å justere dusjdører og bytte speil.

Forhold som har fått TG3:

Rom under terreng Oppsummering: Soverommene har ventil, men ingen synlig ventiler på utsiden. Anbefalte tiltak: Anbefaler å bore hull gjennom yttervegg, å få satt i rør og utvendig ventilasjonsrist. Utbedringskostnader: Under 10 000.

Kjøkken Oppsummering av avtrekk: Det er mangler ventilasjonsrør fra avtrekksvifte til kanal som går ut. Anbefalte tiltak avtrekk: Anbefaler å montere ventilasjonsrør fra avtrekksvifte til kanal som går ut. Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

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

Installert fiber fra Lyse/Altibox. Eier må tegne eget abonnement hos Lyse.

Parkering

Parkering på utvendig oppstillingsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

76985591

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se <https://www.dsa.no>.

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

Elektrisk. Varme i gulv på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 450 000

Kommunale avgifter

Kr 5 100

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 662 509

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 650 037

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

82/1308

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, utvendig vedlikehold og utvendig bygningsforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 731

Andel Fellesgjeld

Kr 152 470

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Dysjalandgården

Organisasjonsnummer

896558692

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån i DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.03.2025: 6,95% pa.

Saldo per 31.03.2025: 2 432 090

Andel av saldo: 152 470

Løpetid: 19.07.2024 - 28.12.2044.

Regnskap/budsjett

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt ihht. sameiet vedtekter såfremt det ikke er til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 39, seksjonsnummer 18 i Sola kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1124/28/39/18:

19.04.1921 - Dokumentnr: 900285 - Utskifting

Overført fra: Knr:1124 Gnr:28 Bnr:39 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1921 - Dokumentnr: 900289 - Utskifting

Overført fra: Knr:1124 Gnr:28 Bnr:39 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1921 - Dokumentnr: 900286 - Utskifting

Overført fra: Knr:1124 Gnr:28 Bnr:39 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1921 - Dokumentnr: 900290 - Utskifting

Overført fra: Knr:1124 Gnr:28 Bnr:39 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1971 - Dokumentnr: 6512 - Erklæring/avtale

PLIKT TIL Å FJERNE EN STEINGARD

Overført fra: Knr:1124 Gnr:28 Bnr:39 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1973 - Dokumentnr: 7913 - Skjønn

Bestemmelse om vannledning

Overført fra: Knr:1124 Gnr:28 Bnr:39 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2006 - Dokumentnr: 154650 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Dysjaland Per Arild

Fnr: 170262 38129

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1124 Gnr:28 Bnr:39 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2025 - Dokumentnr: 190465 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

12.05.2011 - Dokumentnr: 364418 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 572/1308

Ny seksjon:

Snr: 18

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 82/1308

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for ombygging fra butikklokale til leiligheter datert 15.06.2004.

Det foreligger ferdigattest for leilighetene A, B, C, D, E, F, G datert 10.07.09.

Det foreligger tegninger datert 15.11.2005. Garderoberoom i hovedsoverom er ikke inntegnet i disse tegningene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.06.2004.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende planer:

PlanID 202201 - Kommuneplan for Sola 2023-2040.

Areal 2972.16 kvm: Hensynsonenavn H130.

Kpsikring 130 - Byggeforbud samferdselsobjekt

Areal 1297.9 kvm: Hensynsonenavn H220.

Kpstoy 220 - Gul sone T-1442.

Areal 470.62 kvm: Hensynsonenavn H210.

Kpstoy 210 - Rød sone T-1442.

PlanID: 0344 - Tjelta sentrum vestre del.

PlanID 0045 - Stenebyen.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. I dette sameiet er grensen satt til 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har 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.

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

2 450 000 (Prisantydning)

152 470 (Andel av fellesgjeld)

2 602 470 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

65 050 (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))

66 400 (Omkostninger totalt)

77 300 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 100 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 668 870 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 679 770 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 682 570 (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 66 400

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport.

Egenerklærings skjema.

Boligopplysninger

Innkalling årsmøte 2024.

Protokoll årsmøte 2024.

Grunnkart.

Reguleringskart.

Ledningskart.

Midlertidig brukstillatelse datert 15.06.04.

Tegninger datert 15.11.05.

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-, oppgjørshonorar kr 5.900,- og markeds pakke kr 17.900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Svend Tjelta

Leder Sandnes og Sola / Eiendomsmegler MNEF

svend.tjelta@aktiv.no

Tlf: 980 17 222

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , Rådhusgata 3

4306 Sandnes

Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

11.03.2025





Pen selveierleilighet oppusset i 2020 med bredt laminatgulv i kjøkken/stue.



Leiligheten har et moderne uttrykk og alle vegger og tak i alle rom ble malt i 2020.

Kjøkken og stue i åpen løsning med god plass til spisebord og sittegruppe.





Åpen løsning til kjøkkenet som allikevel ligger tilbaketrasket fra stuen.



Et pent kjøkken med gode arbeidsflater og mye skaplass. Integriert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin medfølger i handelen.



Pent, helfliset baderom med varme i gulv.



Pent, helfliset baderom med varme i gulv.

Walk-in garderobe tilknyttet hovedsoverom.

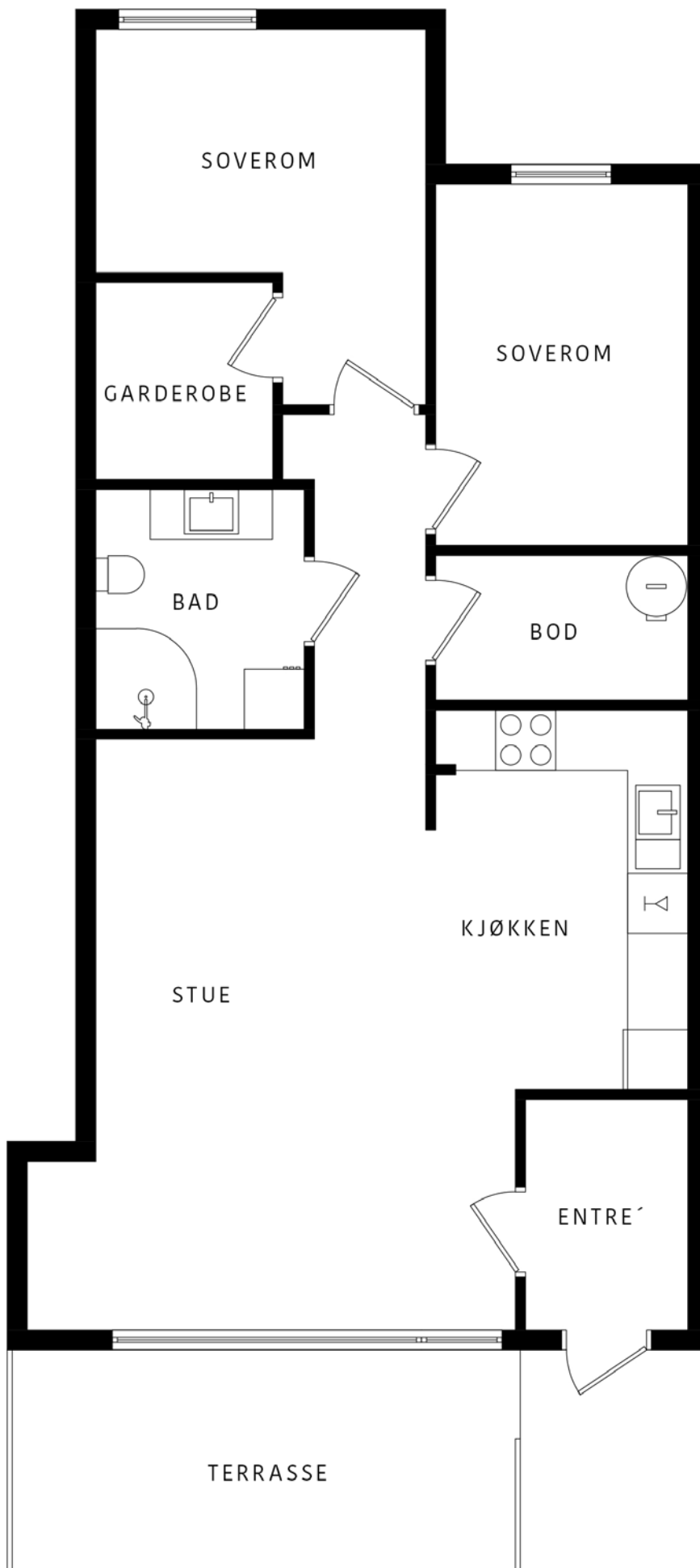




Soverom 2. Også dette av god størrelse.



Soverom 2.



Vedlegg

Øvrehusvegen 37 J 4054 TJELTA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1985

BRA: 78 m²

BRA-i: 78 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

5

TG-3

2

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 28 BNR: 39 SNR: 18

Ruben Sørsdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Øvrehusvegen 37 J
4054 Tjelta

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/27781>

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 TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Soverommene har ventil, men ingen synlig ventiler på utsiden.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bore hull gjennom yttervegg, å få satt i rør og utvendig ventilasjonsrist.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er mangler ventilasjonsrør fra avtrekksvifte til kanal som går ut.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å montere ventilasjonsrør fra avtrekksvifte til kanal som går ut.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.

Anbefalte tiltak

Vurdere utbedring av knirk.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid / anlegg.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes evt. Bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og "bom" i gulvflis v/ dør (mangelfull heft mot underlag).

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

Det registreres utett rørgjennomføring under vask mellom avløpsrør og vegg.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rørgjennomføring under vask mellom avløpsrør og vegg. TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres glippe i dusjdører når disse er lukket og skade i nedre kant på speil.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å justere dusjdører og bytte speil.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Byggemeldte tegninger for 2. etasje og fasadetegninger. Dateret 15 November 2005 og 20 Juni 2007. Det er ikke fremlagt tegninger for 1 etasje.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det anbefales fast installasjon foran vindu på soverommene slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 100 cm. Det er nå 160 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2025

Rapportdato
10.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Inger Helen Skadberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal**

Telefon: **48422402**

Firma: **Takst Rogaland AS**

Epost: **post@takst-rogaland.no**

Adresse: **Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg**



Om bygnings sakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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 arealer og trapper.

Informasjon om boligen

Adresse: **Øvrehusvegen 37 J, 4054 Tjelta**

Kommunenr: **1124**

Gårdsnr: **28**

Bruksnr: **39**

Festenr:

Seksjonsnr: **18**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1985 - I følge tidligere salg**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i et etablert boligområde, sentralt på Tjelta i Sola kommune.

Ytterdør i malt utførelse, vinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, fliser på bad, bod og vindfang.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og flis på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Hvite profilerte innerdører.

Generell beskrivelse av tekniske installasjoner: Høiax 200 ltr. vvb. og sanipex rør i rør system.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad og elektriske panelovner.

Sammendrag.

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje i overflater.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Bygget ble innredet som leiligheter.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	78	78	0	0	13
Totalt m²	78	78	0	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	78	70	8	Vindfang, gang, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Garderobe og bod
Totalt m²	78	70	8		

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng



Type rom under terreng Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert? Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Soverommene har ventil, men ingen synlig ventiler på utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bore hull gjennom yttervegg, å få satt i rør og utvendig ventilasjonsrist.

Utbedringskostnader **Under 10 000**

6.2 Balkong, terrasse, plattung

Type	Terrasse
Vest vendt terrasse på 13 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattung	
Det registreres noe grønske på terrassebord. Anbefaler vask og evt. overflatebehandling.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, vinduer med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

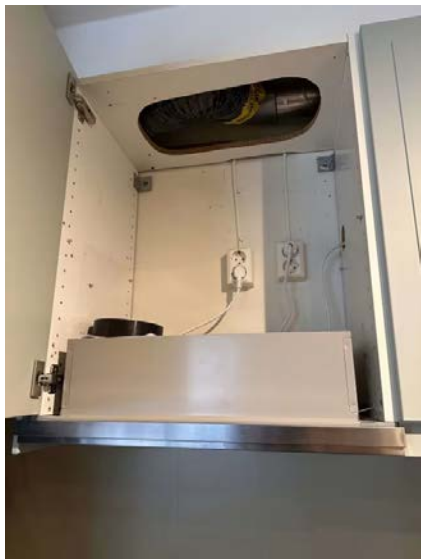
Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vurdere utbedring av knirk.

6.5 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkken m/ malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskeekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, kjøll / frysenskap, integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.

Det registreres løs oppvaskemaskin og stedvis sprekker i fuger. (anbefaler å feste oppvaskemaskin og legge nye fuger)

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-3**

Det er mangler ventilasjonsrør fra avtrekksvifte til kanal som går ut.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å montere ventilasjonsrør fra avtrekksvifte til kanal som går ut.

Utbedringskostnader avtrekk**Under 10 000****6.6 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Byggemeldte tegninger for 2. etasje og fasadetegninger. Datert 15 November 2005 og 20 Juni 2007. Det er ikke fremlagt tegninger for 1 etasje.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det anbefales fast installasjon foran vindu på soverommene slik at avstand fra gulv til karm / innstigning ikke overstiger 100 cm. Det er nå 160 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Sanipex rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid / anlegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes evt. Bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
200 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder er plassert i rom uten sluk, men med rør fra sikkerhetsventil til bad. Anbefaler å montere waterguard.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via ventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilering via ventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på bad.	
TG-3 nærmere beskrevet på avtekk kjøkkenventilator under punkt "kjøkken" og TG-på ventilasjon soverom under punkt "rom under terreng"	

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og "bom" i gulvflis v/ dør (mangelfull heft mot underlag).

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?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres utett rørgjennomføring under vask mellom avløpsrør og vegg.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler å tette rørgjennomføring under vask mellom avløpsrør og vegg. TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant, klosett, innfellbare dusjdører i glass, opplegg til vaskemaskin og vannfordelerskap m/ hovedstoppekrane.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres glippe i dusjdører når disse er lukket og skade i nedre kant på speil.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å justere dusjdører og bytte speil.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

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

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
Oppdragsnr.	
1405250032	
Selger 1 navn	
Inger Helen Skadberg	
Gateadresse	
Øvrehusvegen 37J	
Poststed	Postnr
TJELTA	4054
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
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	Gjensidige
Polise/avtalnr.	91513964

Document reference: 1405250032

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

Initialer selger: IHS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

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

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Helen Skadberg	4abd4457b4d8e08655c206 b878622c5b2a1c1e2d	25.02.2025 10:38:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250032

- 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 DYSJALANDSGÅRDEN

Org.nr: 896558692

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Dysjalandsgården, og har gårdsnummer 28 og bruksnummer 39 i Sola kommune.

Sameiet består av 17 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett og råderett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og eventuelle en eller flere seksjonerte tilleggsdeler med de begrensningene som følger av eierseksjonsloven eller disse vedtektene.

Seksjonseieren har full rettslig råderett over sin seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre noe annet følger av lover eller disse vedtektene. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr Eierseksjonsloven §24.7.ledd

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, jfr Eierseksjonsloven §23.

2.2. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseierne har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseierne har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og formålet. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatt funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen.

Seksjonseiere er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. PARKERING - LADEPUNKT

Parkeringsplassen på fellesområde tilhører sameiet, og er en felles parkering kun for sameiets seksjonseiere/beboere. Styret har oversikt over den interne fordelingen av p-plassene.

Seksjonseieren kan på egen disponerte parkeringsplass med styrets samtykke ha rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier med mindre annet er bestemt.

- 3.1** Det skal være fri ferdsel inn til den enkelte boenhet. Slik som blomsterpotter, sykler, bil etc. skal ikke være hemmende for adkomst til leilighet.

3.2. PARKERING FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter

sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

5.1 HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSER UTAD

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6. VEDLIKEHOLD

6.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 seksjonseierens vedlikeholdspunkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting av vinduer og ytterdører når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, ledninger og kanaler med unntak av varmekabler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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.

Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

7.2. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøte.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med

kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet vært angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle og beslutninger på årsmøtet

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres med loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- a) endring av vedtektene
- b) beslutning om fasade, ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet

- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 4.

7.6. Stemmerett og fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. I årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8. STYRET

8.1. Styrets sammensetning og tjenestetid

Sameiet skal ha et styret som består av styrets leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Leder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet og varamedlemmer i ett år. Alle kan gjenvelges.

8.2 Styret oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

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 seksjonseiere bekostning.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene og fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslag. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjør mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

8.4. Styrets representasjon og ansvar

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet og tegner sameiets navn.

9. Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette. Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet. Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

10. Innhabilitet og mindretallsvern

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Opplysninger ved salg av Andel/Seksjon Seksjon 18 tilknyttet Sameiet Dysjalandsgården

Eiere

Inger Helen Skadberg (100%)

Leilighet

Leilighetsadresse:	Andel/Seksjon:	Etasje:
Øvrehusvegen 37 J, 4054 TJELTA	Seksjon 18	1.etg
Antall rom:	Kvadratmeter:	Garasje/Parkering:
0		

Felleskostnader: 3 731 (Månedlig)

Fakturalinje	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07
Felleskostnader	3 731	3 731	3 731	3 731	3 731	3 731

Fellesgjeld:

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 6,95% Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	2 432 090	19.07.24 - 28.12.44

Boligens andel fellesgjeld

Bank	Type	Info pr	Andel renter pr mnd	Andel avdrag/mnd	Andel gjeld
DNB BANK ASA - 6,95%	Annuitetslån	31.03.25	888	299	152 470

Boligselskapet

Boligselskapets navn:	G.nr/B.nr:	Kommunenummer:	Antall leiligheter:
Sameiet Dysjalandsgården	28 / 39	1124	17
Forsikring	Festet tomt:	Dyrehold	
Gjensidige 76985591	Nei	For regler om dyrehold, se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt eventuelt styret.	

Merknader

Sameiet har tatt opp lån for å utbedre dreneringen, og rehabiliteringen.

Forretningsfører

Viden forvaltning, post@viden.no, 51881100, Frida Hansens vei 5,
4016 Norway



Sola kommune

Virksomhet Arealbruk

Noram Trading Ansgard Hobberstad
Klokkeveien 5
4368 Varhaug

Vår dato
10.07.2009
Saksbehandler
Svein Arvid Andersen

Vår ref
Saksnr.: 09/3015-4
Deres ref.

Arkivkode
GNR 28/39

FERDIGATTEST

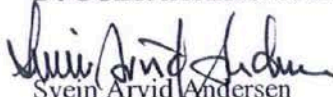
Tiltakets art: Leilighetsbygg-leilighet A,B,C,D,E,F,G.
Byggestedsadresse: Gnr.28 bnr.39
Tiltakshaver: Per Arild Dysjaland
Ansvarlig søker: Noram Trading Ansgard Hobberstad

Det vises til anmodning om ferdigattest datert 06.07.09.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.. På denne bakgrunn gis det ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.

Med hilsen
BYGGESAKSEKSJONEN


Svein Arvid Andersen
seksjonsleder

Kopi:

Per Arild Dysjaland
Kommunalteknikk

Postadresse Pb. 99, 4097 SOLA	Telefon 51 65 33 00	E-post epost@sola.kommune.no	Org.nr 948243113
---	-------------------------------	--	----------------------------

Innkalling til ordinært årsmøte 25.04.2024 for Sameiet Dysjalandgården .

Møtested: Videns lokaler, Larsamyra 1.
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte.
Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Regnskap
- Sak 3: Styrets årsrapport
- Sak 4: Endring av vedtekter § 8.1
- Sak 5: Signatur berettiget for sameiet
- Sak 6: Styrehonorar
- Sak 7: Revisor
- Sak 8: Personvalg
- Sak 9: Fullmakt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Nina Iren Vikeså velges til møteleder. Andor Henriksen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 345 433 kr

Utgifter: 276 140 kr

Resultat: 69 292

Vi er i oppstarten av et nytt og bedre sameie.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Endring av vedtekter § 8.1

8.1. Styrets sammensetning og tjenestetid

Sameiet skal ha et styret som består av styrets leder og sju styremedlemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Leder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet og varamedlemmer i ett år. Alle kan gjenvelges.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

For å lette arbeidet for styret ønskes det at styret har en styreleder, 2 styremedlemmer, 2 varamedlemmer.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 5: Signatur berettiget for sameiet

For å lette arbeidet for styret ønskes det at styreleder sammen med ett styremedlem signerer berettigede for sameiet.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

dette vil lette arbeidet for styret arbeid opp mot signeringer mot det offetnlige og reinskaps

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar på 22800 kr fordeles på ordinære styremedlemmer.
Dette er vanlig praksis i sameier.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for perioden 2024-2025 settes til kr. 22.800,-
Styret fordeler honoraret internt.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 7: Revisor

Valg av revisor:

Revisjon Vest er den foretrukne part da de er samarbeidspartner til Viden

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Revisjon Vest as velges som revisor

Mot

"Forslag avvises"

Sak 8: Personvalg

Vi endre antall styremedlemer. Pga størrelsen på sameie er det ikke behov for mer en 5 ordinere styremedlemer.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Nina Iren Vikeså

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Anders Hansen

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Andor Henriksen

Kandidater til **Varamedlem**:

- John-Magne Midtbø Eie

Kandidater til **varamedlem**:

- Inger Helen Skadberg

Sak 9: Fullmakt

Seksonseiere kan gi andre fullmakt om de ikke kan møte og stemme selv.

Alternativ 1

Mot

"Forslag avvises"

Sameiet Dysjalandgården

Protokoll for ordinært årsmøte 25.04.2024

11 av 17 mulige stemmegivere var representert.
9 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Styreleder Nina Iren Vikeså velges til møteleder. Andor Henriksen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 345 433 kr

Utgifter: 276 140 kr

Resultat: 69 292

Vi er i oppstarten av et nytt og bedre sameie.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 3: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 4: Endring av vedtekter § 8.1

8.1. Styrets sammensetning og tjenestetid

Sameiet skal ha et styret som består av styrets leder og sju styremedlemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Leder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet og varamedlemmer i ett år. Alle kan gjenvelges.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

For å lette arbeidet for styret ønskes det at styret har en styreleder, 2 styremedlemmer, 2 varamedlemmer.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 5: Signatur berettiget for sameiet

For å lette arbeidet for styret ønskes det at styreleder sammen med ett styremedlem signerer berettigede for sameiet.

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

dette vil lette arbeidet for styret arbeid opp mot signeringer mot det offetnlige og reinskap

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar på 22800 kr fordeles på ordinære styremedlemmer. Dette er vanlig praksis i sameier.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for perioden 2024-2025 settes til kr. 22.800,- Styret fordeler honoraret internt.

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Sak 7: Revisor - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Valg av revisor:

Revisjon Vest er den foretrukne part da de er samarbeidspartner til Viden

Mot - Enstemmig

"Forslag avvises"

Alternativ 1

Revisjon Vest as velges som revisor

Revisor har formidlet unødvendigheten av å ha revisor. Sameiet er under 20 enheter, og boligselskapet har ekstern regnskapsfører som ivaretar sameiets økonomiske interesser. Årsmøte beslutter å velge bort revisor.

Sak 8: Personvalg

Vi endre antall styremedlemer. Pga størrelsen på sameie er det ikke behov for mer en 5 ordinere styremedlemer.

Styreleder (2 år)

Nina Iren Vikeså **enstemmig valgt**

Styremedlem (2 år)

Anders Hansen **enstemmig valgt**

Styremedlem (1 år)

Andor Henriksen **enstemmig valgt**

Varamedlem

John-Magne Midtbø Eie **enstemmig valgt**

varamedlem

Inger Helen Skadberg **enstemmig valgt**

Styret består nå av:

Styreleder Nina Iren Vikeså 2 år 2026

Styremedlem Anders Hansen 2 år 2026

Styremedlem Andor Henriksen 1 år 2025

Varamedlem John-Magne Midtbø Eie 1 år 2025

Varamedlem Inger Helen Skadberg 1 år 2025

Sak 9: Fullmakt

Seksonseiere kan gi andre fullmakt om de ikke kan møte og stemme selv.

Alternativ 1 - Vedtatt

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Ordinært årsmøte 25.04.2024 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Vikeså, Nina Iren

2024-04-26

Henriksen, Andor

2024-04-30

Identifikasjon

 Vikeså, Nina Iren

Identifikasjon

 Henriksen, Andor



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Øvrehusvegen 37J, 4054 TJELTA

Gnr/Bnr: 28/39/0/18

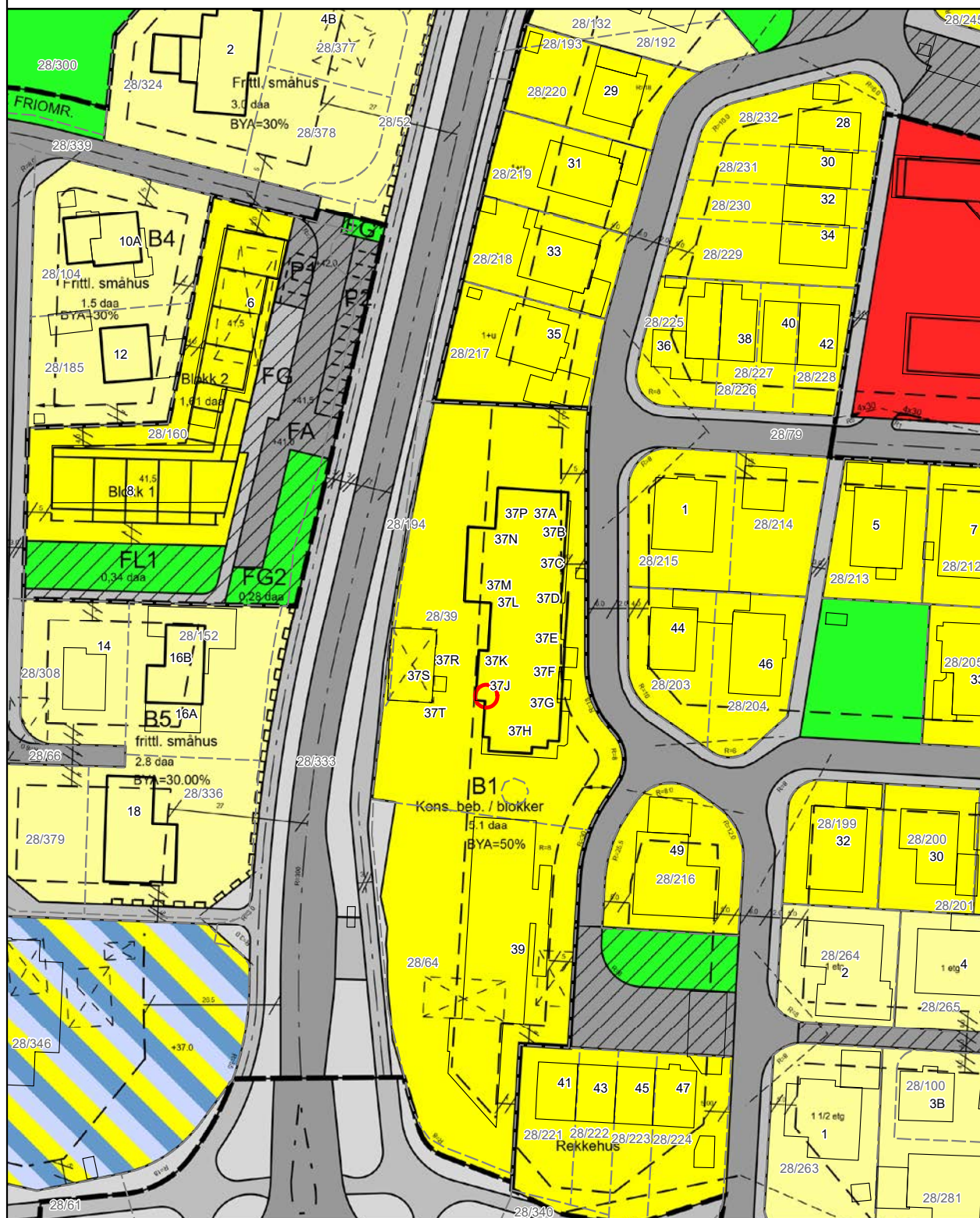
Dato: 2025-02-14

Målestokk: 1:1,000

Planident: 0344

Ikrafttredelsesdato: 17.2.2005

Sola
kommune



Grunnkart

Adresse: Øvrehusvegen 37J, 4054 TJELTA

Gnr/Bnr: 28/39/0/18

Dato: 2025-02-14

Målestokk: 1:1,000

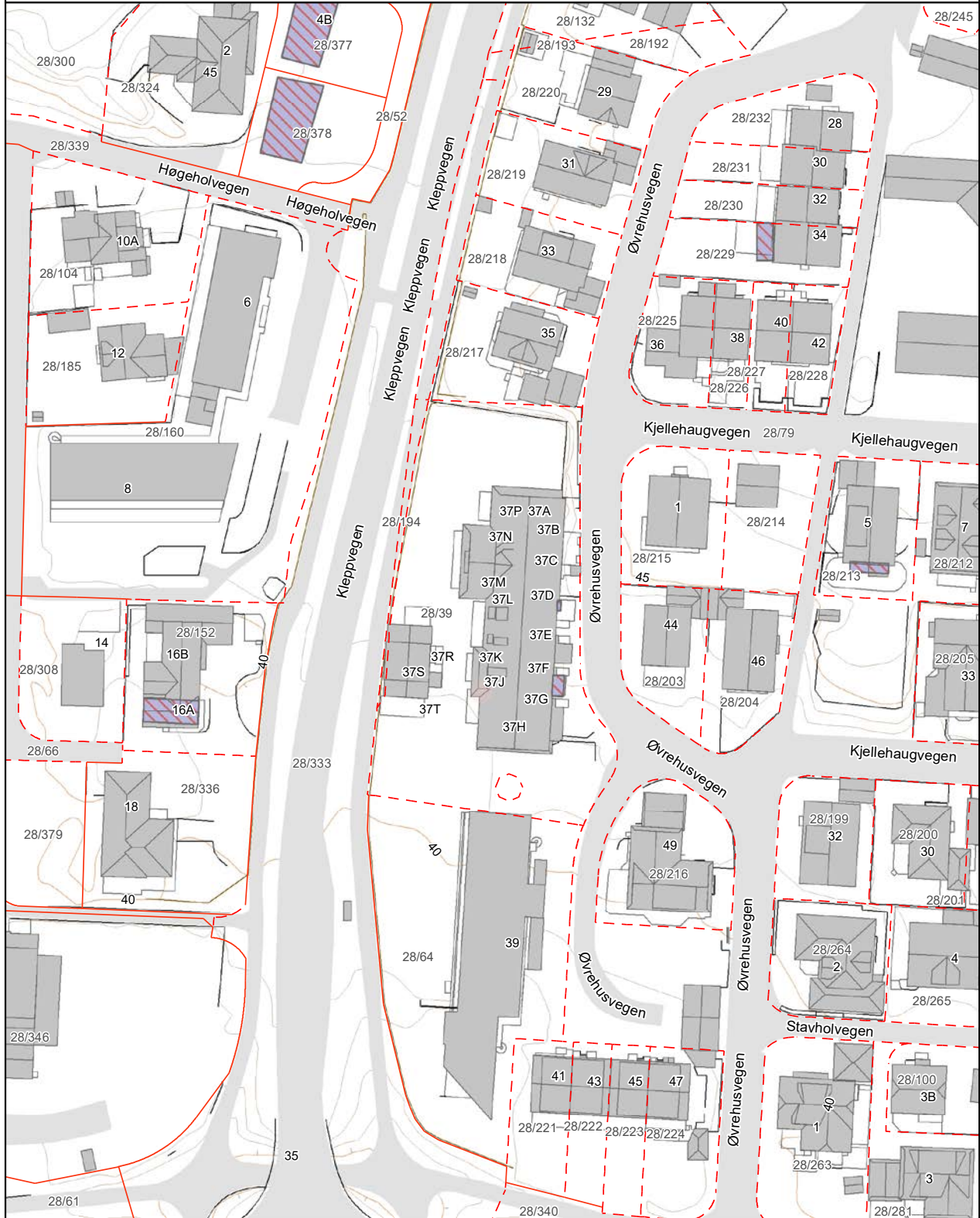
Sola
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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





Sola kommune

Adresse: Postboks 99, 4097 Sola

Telefon: 51 65 33 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1124	Gårdsnr	28	Bruksnr	39	Festenr	0	Seksjonsnr	18
Adresse									

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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner bunn

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202201
Navn	Kommuneplan for Sola 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/28/2023 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_202201.pdf

Delarealer	
Areal	2972.16 kvm
Hensynsonenavn	H130
Kpsikring	130 - Byggeforsbud samferdselsobjekt
Areal	1297.9 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442
Areal	470.62 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442

Areal	2968.04 kvm
Omravn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	4.11 kvm
Omravn	
Kparealformal	2001 - Samf.anl. og tekn. infrast. (arealer)

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0344
Navn	Tjelta sentrum vestre del
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/17/2005 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0344.pdf

Delarealer

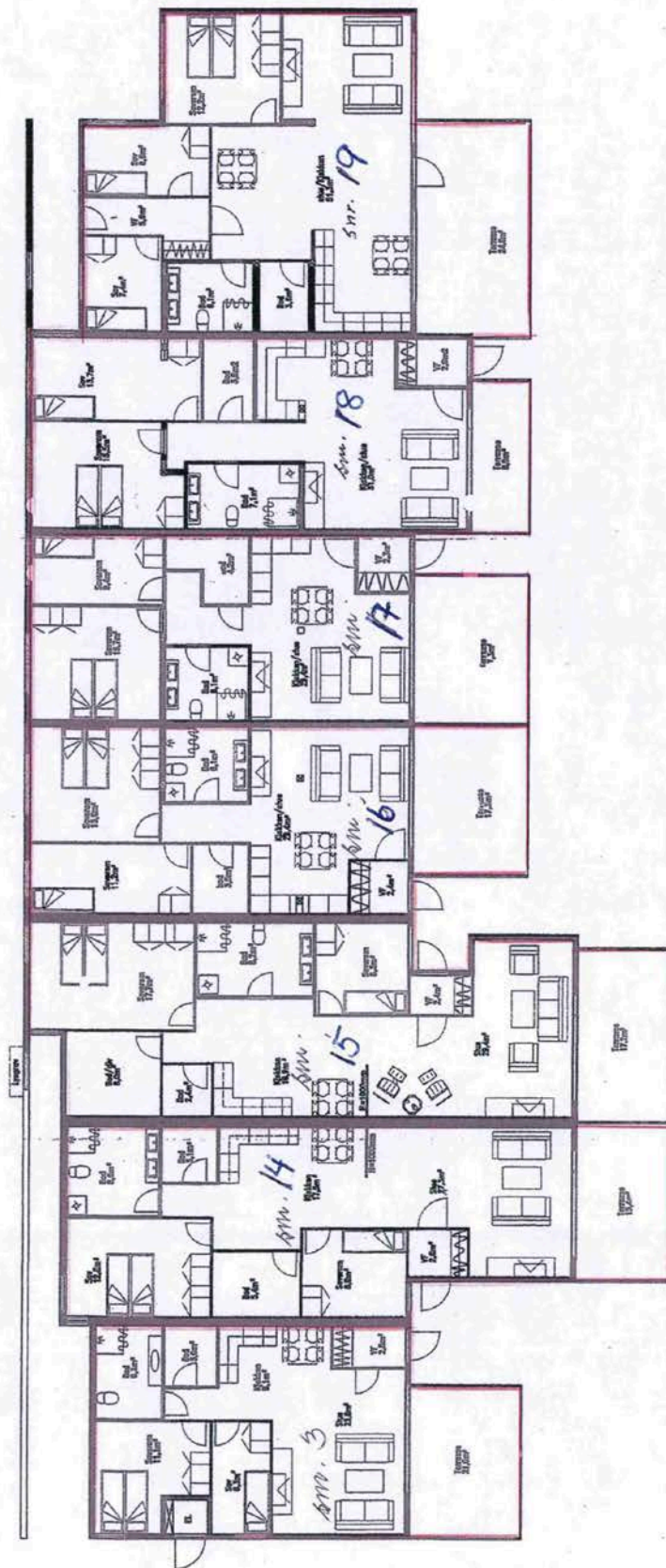
Areal	2.95 kvm
Feltnavn	
Regform	319 - Annen veigrunn
Areal	1.11 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	2968.07 kvm
Feltnavn	B1
Regform	112 - Konsentrert småhusbebyggelse

Id	0045
Navn	Stenebyen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/31/1980 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_0045.pdf

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0.06 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Vesttunnet
(Tjelta Sentrum)



Leilighet A
BRA= 65,1m²

Leilighet B
BRA= 91,2m²

Leilighet C
BRA= 98,3m²

Leilighet D
BRA= 71,0m

Leilighet E
BRA= 71,0m²

Leilighet F
BRA= 82,1m²

Leilighet G
BRA= 94,3m²

2)

SENDT UT
24.11.05

Nabolagsprofil

Øvrehusvegen 37J - Nabolaget Tjelta - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tjeltavegen Linje 41, 58	3 min 0.2 km
Stavanger Sola	11 min
Skeiane stasjon Linje L5	13 min 9.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 19.3 km

Skoler

Dysjaland skule (1-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	23 min 1.7 km
Sola videregående skole 850 elever, 41 klasser	13 min 8.8 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	12 min 9.3 km

«Det er et nabolag med trygge rammer og vennlige mennesker, som bryr seg om hverandre.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

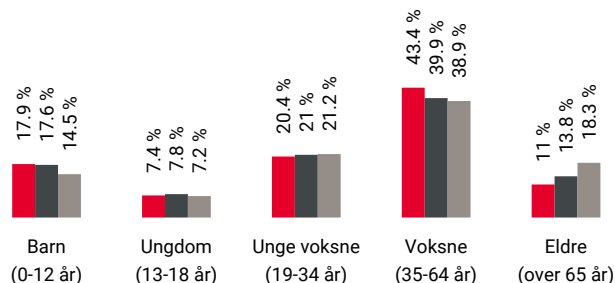
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjelta	1 072	447
Sola kommune	27 568	11 704
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høgeholen barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.6 km
Hålandsmarkå barnehage (1-5 år) 79 barn	4 min 2.4 km
Vasshus gardsbarnehage (1-5 år) 77 barn	8 min 5.7 km

Dagligvare

Coop Extra Tjelta	5 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



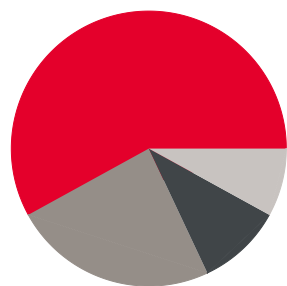
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

- Dysjalandshallen sandvolleyballbane 2 min Aktivitetshall, sandvolleyball 0.2 km
- Dysjaland skole ballbinge 4 min Ballspill 0.3 km
- Sport 4 you (Stangeland Arena) 9 min

Boligmasse



- 58% enebolig
- 10% rekkehus
- 24% blokk
- 8% annet

«Det er et rolig og barnevennlig nabolag. Passer godt for familier som planlegger å få barn, og de som allerede har barn.»

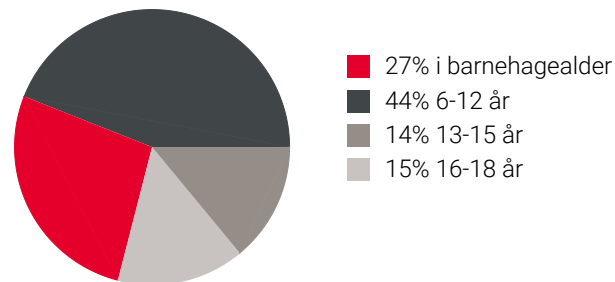
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- Jærhagen 11 min
- Sola apotek 8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

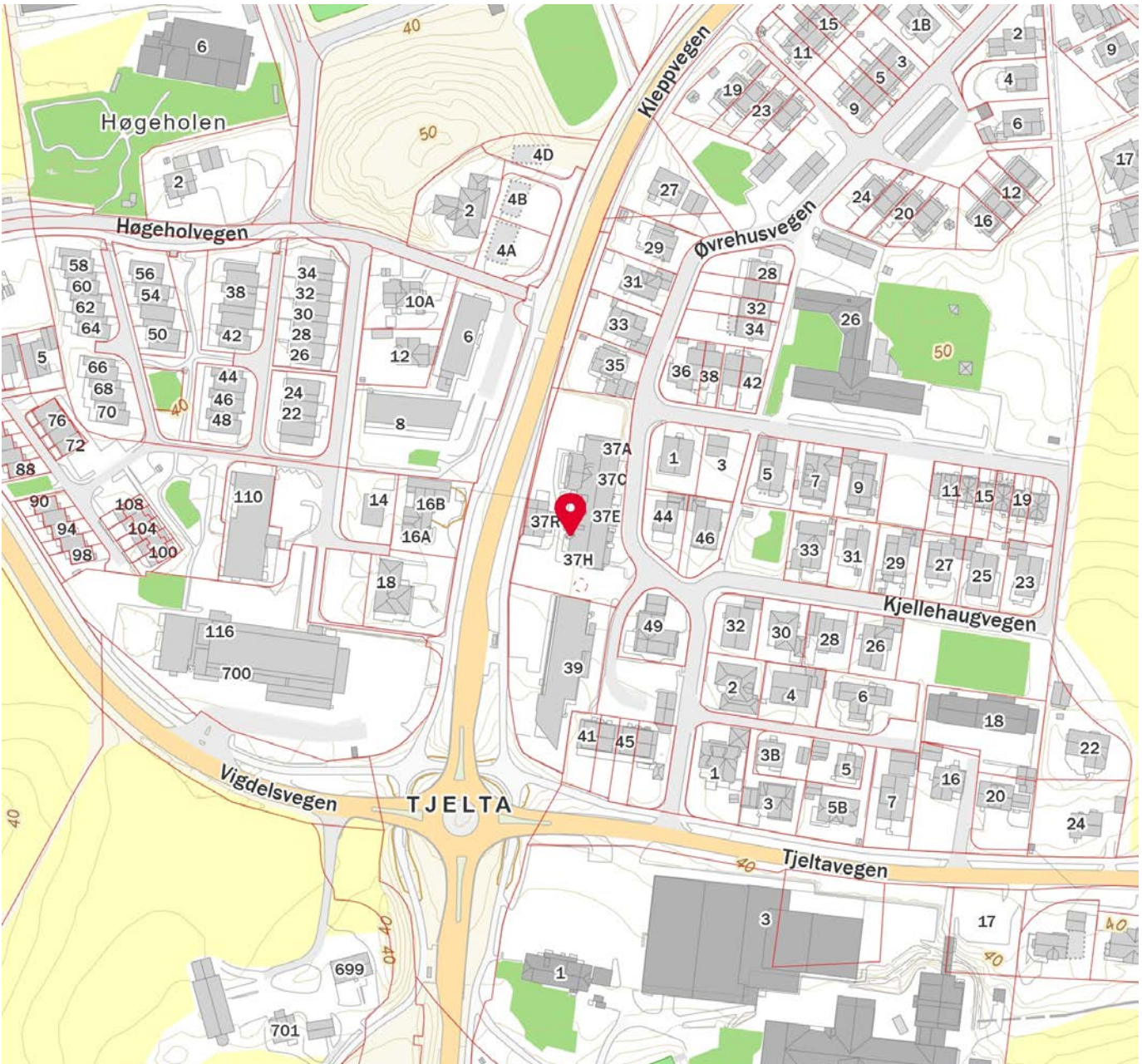
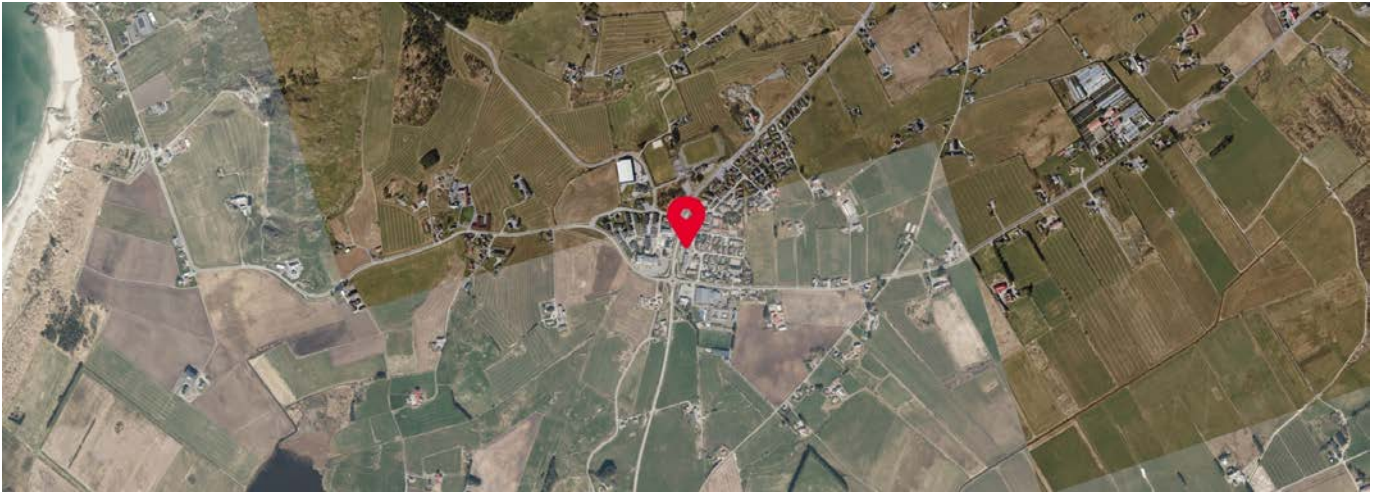



0% 43%

- Tjelta
- Sola kommune
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øvrehusvegen 37J
4054 TJELTA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Svend Tjelta

Telefon: 980 17 222
E-post: svend.tjelta@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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