PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

HOLBERGS GATE 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Bygningstegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Grunnkart

Nabolagsprofil

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport leilighet

Holbergs gate 18
4306 Sandnes



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 03/02/2026

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:111, Bnr: 134
Hjemmelshaver:	Terje Monrad Fjermestad (død)
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2006
Tomt:	Felles eiet 8 809 m²
Kommune:	Sandnes

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fredrik Undheim
Befaringsdato:	03.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Opparbeidet med fellesområder og lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighetsbygg oppført/ferdigstilt i 2006. Leiligheten ligger i 3. etasje.
Bygning er oppført med grunnmur av betong.
Kjeller har lukket garasjeanlegg med parkeringsplasser og boder.

Yttervegger er utvendig kledd med fasadeplater/teglstein. Takkonstruksjon av betong, isolert og tekket med asfaltbelegg.

Etasjeskiller av betong.
Vinduer/dører er i malt trevirke/aluminium med isolerglass.
Inngangsdør har brannmotstand B-30.

Balkong er oppført i betong, en sluk i gulv, rekkverk med glass/stål, oppmålt til ca. 12 kvm.

Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalt-belegg. Takkonstruksjon og utvendig tekking er ikke kontrollert.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten er i normalt god stand med alder tatt i betraktning. Noen sår og hakk kan forekomme, noe slitasje i parkett.

Utvendige forhold står borettslaget/sameiet normalt for, ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc. Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor. Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie. Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som: Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, taktekking m/renner.

ANNET:
ETASJESKILLER.
Etasjeskillere er i betong. Gulv har for det meste parkett og fliser.
De største høydeavvik som er registrert, er på, 7 mm. målt i kjøkken/stue. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Leiligheten har like overflater: Det er parkett på gulvet, malte veggplater og betong. Taket har malt betong og plater.
Innvendige dører er hvitmalte.
Takhøyden stue er ca. 260 cm. resterende ca. 240 cm.

Badet har fliser på vegger/gulv og plater i tak. Gulvvarme består av vannboren varme. Det er baderomsmøbel med nedfelt vask, blandebatteri, gulvstående toalett, dusjhjørnet, garnityr, blandebatter og opplegg til vaskemaskin.
Bad har avtrekk i taket tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Fordelerskap/samlestokk for trykkvann og gulvvarme er montert i sjakt (bod)

Kjøkken har slette fronter med hvitevarer, benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri. Fliser på vegg over benkeplate.
Komfyr med platetopp, ventilator, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Ventilasjonsanlegg er montert i sjakt, styres fra betjeningspanel på vegg i entre.
Oppvarming består av vannboren varme på bad og radiatorer. Varmtvann kommer fra felles tank, via fjernvarme.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Fritt salg av Bostyrer Fredrik Undheim, hjemmelshaver er død.
Derav er heller ikke egenerklæringsskjema levert.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst.

FELLESKOSTNADER:

Se meglers opplysninger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje.	75			12
SUM BYGNING				
SUM BRA	75			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

3. Etasje.
Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod og entrè / gang.

BRA-e:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

-Arealet er målt med lasermåler. Areal er oppmålt etter retningslinjer for NS 3940: 2023.

-Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer rommene, kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

3. Etasje.
BRA-i inngår med 75 kvm.
TBA inngår med 12 kvm. balkong med utgang fra stue.

Eier disponerer en bod i kjeller. Denne er ikke medtatt i arealet.
Eier har en parkeringsplass for bil i lukket garasjeanlegg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var oppholdsvær med ca. 4 minus grader på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kun undertegnende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

Takstmann med 35 års erfaring innen Nybygg, rehabilitering og våtrom.

03/02/2026



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad 3. etasje

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad har fliser på vegger/gulv og plater i tak. Gulvvarme består av vannboren varme. Det er baderomsmøbel med nedfelt vask, blandebatteri, gulvstående toalett, dusjhjørnet, garnityr, blandebatter og opplegg til vaskemaskin.
Bad har avtrekk i taket tilkoblet ventilasjonsanlegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Våtrommet er fra byggeår.

Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Våtrommet har passert mer en halvpart av sin normale levetid.
Det må forventes utbedringer i løpet av de kommende årene, men det er ikke registrert noen strakstiltak.
-Fuge i utvendig hjørnet har mindre sprekker, fuger kan re-fuges ved behov.
-Registrert hull i vegg ved innredning, kosmetiske avvik.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har fliser med vannboren gulvvarme, to sluker i plast plassert i dusj og en ved innredning.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, noen mm. fall er registrert men deler av gulv i dusj har begrenset fall mot sluk.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
-Det er registrert flere fliser med bom (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader på fliser.
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår.
Tiltak må påregnes, for å begrense utviklingen.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Membran arbeid er utført og dokumentert av fagfolk i 2006.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved fuktsøk i våtrom er det ikke påvist fukt i konstruksjonen.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er registrert klemring med bruk av sluk-mansjett, men klemring er i tillegg påført mye smøremembran på oppside, normalt skal membran ikke påføres topp klemring.
Anbefalt holdt under oppsikt.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert
på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



©mstr.no

www.bmtf.no

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 3. etasje

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken har slette fronter med hvitevarer, benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri. Fliser på vegg over benkeplate.
Komfyr med platetopp, ventilator, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.
Komfyrvakt montert over komfyr.

-Det er anbefalt å installere automatisk lekkasjesikring under vask/oppvaskmaskin for å forebygge vannskader som kan oppstå ved eventuelle lekkasjer.

Merknader: -
-Mindre skade i sokkel under oppvaskmaskin, kosmetisk avvik.
-En skjøt i benkeplate har dårlig finish, kosmetisk avvik.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Innvendige vegger/himlinger har malte gipsplater/betong.
Gulv har for det meste parkett.

Rom ellers i leiligheten er visuelt besiktiget, fremstår med normal slitasje.
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader: -
-Dørkarmer har slitasje på nedre del av trerammene. Det må påregnes vedlikehold for å forbedre finishen.
-Parketten i leiligheten er slitt. Kan slipes, overflatebehandles, eller eventuelt skiftes ut ved behov.



4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vinduer og dører har omramming i malt Trevirke/aluminium og isolerglass.
Ytterdør er i malt trevirke med B-30 som brannmotstand.
Normal levetid på vinduer med omramming av aluminium er opp mot 60 år.

Vindu/dører er fra byggeår.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er en balkong med utgang fra stuen på 12 kvm. Balkong er oppført i betong. Det er rekkverk av stål/glass, rekkverkshøyde på ca. 112 cm. Avrenning mot sluk i gulv.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Røropplegg har rør-i-rør med samlestokk i sjakt, avløp i plast. Sjakt har avrenning mot sluk og gulv er påført membran.
Røropplegg for vannboren varme er også plassert i sjakt.
Hovedstoppekran er montert i samme sjakt.
Varmtvann kommer fra felles tank via fjernvarme.

Vannboren varme består av radiatorer plassert i entre, kjøkken og stue.
Bad har innstøpt vannboren varme, varme styres fra regulerings-jul plassert i sjakt.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Forventet levetid plast og rør-i-rør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid 50 år.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann kommer fra felles tank, levert via fjernvarme.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Ventilasjons-aggregat er montert i sjakt, styres fra bryterpanel på vegg i entre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.
Ventilasjonen består av avtrekk og tilluft.

Kjøkken har ventilator over platetopp, godt avtrekk.
Ventilasjonen er tilkoblet felles ventilasjonskanaler.

Ventilasjon er funksjons testet med papir og funnet i orden. Tilluftspalter under dører.
Leiligheten vurderes som godt ventilert på befaringsdagen.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i usikkert

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i bod.
Automatiske sikringer med kursfortegnelse, overbelastningsvern og jordfeilbryter.
Samsvarserklæring på installasjonen skal finnes men ikke fremvist.

På generelt grunnlag anbefales kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget.
Eventuelt ta en utvidet el-kontroll på anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
Dette er en sameiekostnad.

Det er registrert brannvarslere og slukkeutstyr. Sprinkel-anlegg er montert i samtlige rom i leiligheten.
Slukkeutstyr er utgått på dato og må erstattes med nytt apparat.

Fast garasjeplass for en bil i lukket garasjeanlegg.

Da boenheten er en del av ett borettslag/sameie, vil påløpende utvendig vedlikehold/utbedringer og kostnader i stor grad tilfalle borettslaget/sameie.
SAMEIEBRØK: 75/23041

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad 3. etasje Overflate vegger og himling

-Våtrommet har passert mer en halvpart av sin normale levetid.
Det må forventes utbedringer i løpet av de kommende årene, men det er ikke registrert noen strakstiltak.
-Fuge i utvendig hjørnet har mindre sprekker, fuger kan re-fuges ved behov.
-Registrert hull i vegg ved innredning, kosmetiske avvik.

1.1.2 Bad 3. etasje Overflate gulv

-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, noen mm. fall er registrert men
deler av gulv i dusj har begrenset fall mot sluk.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående
vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk
rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
-Det er registrert flere fliser med bom (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader på fliser.
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker
i flisfuger e.l. oppstår.
Tiltak må påregnes, for å begrense utviklingen.

1.1.3 Bad 3. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

-Det er registrert klemring med bruk av sluk-mansjett, men klemring er i tillegg påført mye smøremembran på oppside, normalt skal membran ikke påføres topp klemring.
Anbefalt holdt under oppsikt.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert
på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3.1 Andre rom

-Dørkarmer har slitasje på nedre del av trerammene. Det må påregnes vedlikehold for å forbedre finishen.
-Parketten i leiligheten er slitt. Kan slipes, overflatebehandles, eller eventuelt skiftes ut ved behov.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260024

Selger 1 navn
Bostyrer Fredrik Undheim

Gateadresse
Holbergs gate 18

Poststed	Postnr
SANDNES	4306

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Terje Monrad Fjermestad

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Terje Monrad Fjermestad

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260024

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260024

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Undheim	3c0de42860df7e9a489a3bec9b2a4e712d8dcc59	05.02.2026 10:01:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260024

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

enova

Energiattest



Adresse **Holbergs gate 18, 4306 SANDNES**	
Dato for energimerking **03.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255206**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22610392**
Gårdsnummer **111**	Bruksnummer **134**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **88,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **83,46 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 194 kWh**

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET ELVEGATEN 11

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Versjon 2.0 – Vedtatt på årsmøtet 21.05.2021.

Innhold

1 Navn ... 3

1-1 Navn og opprettelse ... 3

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap ... 3

2 Rettslig råderett ... 3

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet ... 3

2-2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner ... 3

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal ... 4

3-1 Rett til bruk ... 4

3-2 Enerett til bruk ... 4

4. Parkering ... 4

4-1 Sameiets parkeringsplasser ... 4

4-2 Rettslig disposisjonsrett ... 4

4-3 Vedlikeholdsansvar ... 4

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l. ... 5

5 Vedlikehold ... 5

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt ... 5

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 6

6-1 Felleskostnader ... 6

6-2 Betaling av felleskostnader ... 7

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 7

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad ... 8

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 8

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38 ... 8

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ... 8

8 Styret og dets vedtak ... 8

8-1 Styret - sammensetning ... 8

8-2 Styrets oppgaver ... 8

8-3 Styrets beslutningsmyndighet ... 8

8-4 Representasjon og fullmakt ... 8

8-5. Forretningsfører ... 8

9 Årsmøtet ... 9

9-1 Myndighet ... 9

9-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 9

9-3 Årsmøtets form ... 9

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet 9
9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 9
9-6 Møteledelse og protokoll 9
9-7 Stemmerett og fullmakt 9
9-8 Beslutninger på årsmøtet 10
9-9 Inhabilitet 10
10 Mindretallsvern 10
11 Elektronisk kommunikasjon 11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Elvegaten 11. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.09.2006

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 105 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 111, bnr. 134 i Sandnes kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

I noen sammenhenger har vedtektene avvikende regulering for ulike seksjonsdeler i sameiet. I de tilfeller hvor næringsseksjonene ikke skal sees under ett, deles seksjonene inn i tre seksjonsdeler; en boligdel, en kontordel og en butikkdel.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene i boligdelen. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) 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.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
(2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasade som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.
(3) Alle utvendige tiltak og andre tiltak som berører byggets fasade eller bærende konstruksjoner må godkjennes av styret eller årsmøtet. Styret treffer beslutninger om tiltak som i mindre grad griper inn i byggets fasade, som oppsetting av skilt, flaggstenger, antenner, installasjon av gasspeis, innglassing av balkonger, montering av varmepumpe og solskjerming/markiser etc. Andre tiltak som berører byggets fasade godkjennes av årsmøtet.

3-2 Enerett til bruk

I tredje etasje er det tre utearealer som fortrinnsvis skal benyttes av boligseksjonene, men også av seksjon 107.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 125 parkeringsplasser. Disse ligger som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Garasjeanlegget er et fellesareal som eies og disponeres av sameiet. Av parkeringsplassene disponerer boligseksjonene 105 parkeringsplasser, og næringsseksjonene 20 parkeringsplasser. Sameiet foretar fordeling av plassene som kan endres ved behov.

Til boligseksjonene hører også en bod. Bodene tildeles av sameiet som ovenfor.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasjeplassene.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) For utfyllende regler, se ordensreglene for sameiet.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører, inkl. låser og smøring og behandling av utvendig vinduskarm
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfattes så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av seksjonseier fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, 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.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret i sameiet.

Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen, samt de- og remontere disse ved fasadetiltak.

Seksjonseiere som på eget initiativ og for egen regning foretar montering/installering av ulike tiltak på egen seksjon, herunder for eksempel installasjon av gasspeis, innglassing av balkong, montering av varmepumpe, installasjon av solskjerming m.m., har vedlikeholdsansvaret for dette og bærer selv risikoen for at tiltaket ikke påfører bygget og/eller egen eller andres seksjon skade, som for eksempel vanninntrengningsskader. Oppstår det skade som følge av tiltaket, må seksjonseier selv dekke kostnadene knyttet til reparasjon/utbedring.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle har regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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 vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. 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 installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for innglassing utført i forbindelse med utbygging i Elvegaten 4 etg. og Vågsgjerdveien 3. og 4. etg.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt nedenfor. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring, dog ikke innbo/løsøre forsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader
- Støyskjerming

- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal fordeles på den respektive del. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter areal.

Unntak fra fordeling etter brøk:

- Oppvarming: Sameiet kjøper felles oppvarming som fordeles til de tre seksjonsdelene (bolig/butikk/kontor) i henhold til måling av forbruk. Innad i boligdelen fordeles utgiftene igjen etter sameiebrøken.
- Kabel-TV/bredbånd: Tilknytnings- og abonnementsavgift fordeles pr. seksjon.
- Uteareal tredje etasje: Vedlikehold fordeles på boligdelen og seksjon 107 i forholdet 80-20.
- Heiser/trappehus: Heis i Julie Eges Gate fordeles 50/50 mellom næringsseksjonene 106 og 107. Heis i Elvegaten 11 bekostes 100 % av næringsdel 107.
- Utgiftene til de øvrige fire heisene fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene slik:
    - Heis og trappehus i Holbergsgt. 16-18 fordeles med 80 % på boligseksjonene 1-105 og 20 % på næringsseksjon 107.
    - Heis og trappehus i Holbergsgt. 20 fordeles med 80 % på boligseksjonene 1-105, 5 % på næringsseksjon 106 og 15 % på næringsseksjon 107.
    - Heis og trappehus i Holbergsgt. 22 fordeles med 20 % på boligseksjonene 1-105 og 80 % på næringsseksjon 107.
- Tekniske anlegg: Kostnadene vedr. vedlikehold, utskifting eller endringer i to tekniske rom i andre etasje vedr. ventilasjon/kjøling dekkes fullt ut av næringsseksjonene med 60 % på seksjon 106 og 40 % på seksjon 107.
- Forsikring: Utgifter til forsikring som er spesiell for den enkelte seksjonsdel, for eksempel vindusforsikring, belastes denne. Det samme gjelder egenandeler.
- Vaktmester- og renholdskostnader: Fordeles etter forbruk og nytte mellom de tre seksjonsdelene.
- Parkeringsanlegg: Drifts- og vedlikeholdsutgiftene fordeles mellom seksjon 106 og boligseksjonene pr. parkeringsplass og pr. seksjon.
- Seksjonsdel (bolig/butikk/kontor) dekker selv egenandel for bygningsskader hvis dette har sin opprinnelse innenfor den aktuelle seksjonsdelens bruksenhet. Når det gjelder innglassing så dekkes vedlikeholdsutgifter og egenandel for de seksjonseiere som hadde innglassing inkludert i byggeprosjektet av den aktuelle seksjonsdelen.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Sameiet har opprettet vedlikeholdsfond. Sameiet gir styret fullmakt til å disponere fondet til vedlikeholdstiltak.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer. Styret bør bestå av representanter fra både bolig og næring.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

(3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Pkt. 9-3 gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

9-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 9-4 (1).

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonssameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig.

9-8 Beslutninger på 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. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 samtykke fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen, § 24 annet ledd.
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6, jf. eierseksjonsloven § 29 annet ledd.

9-9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

10 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11 Elektronisk kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse.

Styret har egen styremail: styreleder@elvegaten11.no

Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

Boligsameie Elvegaten 11

Husordensregler

Innledning
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med forståelse overfor hverandre og viser hensyn.
Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene.

Alminnelige ordensregler
Bolig med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innefor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Ro og orden
Utendørs tørking og lufting av tøy, samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

I tiden kl. 23.00 – 06.00 skal ingen naboer sjeneres av støy (gjelder all akustisk lyd). Det skal ikke være banking/boring etter kl. 21.00 på hverdager og etter kl. 18.00 lørdager. Søndag skal slikt arbeid ikke utføres i boligen.

Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Støy og musikk må reduseres til et akseptabelt nivå.

Ytterdører
Alle hoveddører i inngangspartiene Holbergsgaten 16, 18, 20 og 22 skal være låst om natten og alle helligdager, men tilpasset næringsdelens åpningstider.

Nøkler
Hvis noen mister husnøklene må dette meldes til styret. Styret vil være behjelpelig med å skaffe nye nøkler. Nye systemnøkler eller plastbrikker belastes eier av boenheten med de til enhver tid gjeldende satser.

Plener og beplantning
Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med på å passe på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt.

Husdyrhold
Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligen uten styrets forhåndssamtykke. (jfr § 19 i lov om eierseksjoner). Styret skal avkreve særskilt dyreholdserklæring fra seksjonseierne som får tillatelse til å holde dyr. Søknaden til styret må vedlegges en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Det er totalforbud mot hunder og katter i sameiets uterom (atrier), og båndtvang i garasje og trappehus.

Utstyr, skilt m.v.
Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser, parabolantenner osv. krever skriftlig godkjenning av styret i boligsameiet.

Parkering og garasjebruk
Parkering er kun tillatt på anviste, nummererte plasser i garasjebygget. Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område. Anlegget skal kun benyttes til parkering av bil/motorsykkel. Reparasjon og vask av biler/motorsykler i garasjeanlegget er forbudt. Lading av elektriske kjøretøy (herunder ladbare hybrider) tillates kun på dedikerte ladestasjoner på egne kurser. Lading av slike på stikkontakter tilknyttet ordinære kurser er ikke tillatt. Ved behov for montering av ladestasjon, skal bestilling skje via styreleder.

Trapperom og oppganger
Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes i felles trapperom, garasjeanlegg og ganger (rømningsveier). Sykler må parkeres på anvist sted slik at de ikke sjenerer andre.

Renhold
Det er ikke tillatt å riste eller henge ut tepper eller sengetøy fra balkonger eller vindu.

Ristene (slukene) på balkongene og terrasser må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel må pakkes godt inn og kildesorteres før det bringes til søppelkonteinerne. Søppel må ikke plasseres utenfor søppelkonteinerne. Kartonger og esker må kuttes opp og brettes sammen slik at de ikke skaper problemer i søppelkonteinerne. Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor inngangsdøren til leilighetene.

Grilling
Grilling er kun tillatt dersom det kan skje uten brannfare og uten sjenanse for andre naboer. Det er kun tillatt å bruke gass- og elektrisk grill.

Salg og utleie av bolig og parkeringsplass
Ved utleie av leiligheten skal det sendes skriftlig melding til styret om hvem som er leietaker.

Ved utleie av parkeringsplass skal det sendes melding til styret om hvem som er leietaker. Parkeringsplass kan bare leies ut til andre i sameiet (ikke folk utenfra).

Ved salg av leilighet skal megler sende beskjed til styret om hvem den nye eieren er.

Sandnes juni 2006

Styret i Boligsameiet

Endret på sameiermøte 27.03.2012
Endret på sameiermøte 27.03.2017

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Elvegaten 11.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Torsdag 24.04.2025, kl. 18:00

Felleslokalet Holbergsgt 18

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Informasjonsspråk

6 Prinsipp for fakturering av strømforbruk på el bil ladere

7 Valg

- 7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 7.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år
- 7.3 Valg av valgkomité
- 7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Elvegaten 11

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar

Prinsipp fordeling:

Sekretær= 2x styremedlem
Nestleder= Sekretær + 10.000, -
Leder= 2x nestleder
Styreleder og sekretær tilkommer telefonkomp. om de ikke har jobbtelefon i ordinær jobb.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 240.000.- Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Informasjonsspråk

Husordensregler, vedtekter + Infoskjermen burde vært tilgjengelig også i engelsk utgave – til glede for leietakere og nye boligeiere fra andre land.

Forslag til vedtak: Det vil utarbeides oversatte versjoner av husordensregler, vedtekter og ny informasjon på Infoskjermen fra 1. mai.

Styrets innstilling: Styret ser ikke behov for dette og mener det ikke er sameiets oppgave å ha samt bekoste vedtekter og husregler på andre språk. Dersom noen ser dette som et behov ved utleie er en fri til å gjøre dette selv.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

6. Prinsipp for fakturering av strømforbruk på el bil ladere

Fakturering av el-bil lading i sameiet Elvegaten 11

Med bakgrunn av engasjement fra beboere har betaling for bruk av elbil ladere i Sameiet vært gjenstand for flere diskusjoner.

Dagens løsning er enkel, men kan virke urettferdig i forhold til reelt forbruk av den enkelte.

I dagens løsning er det lagt til grunn en estimert gjennomsnitts kostnad likt for alle brukere

Styreleder foreslår da en tredelt løsning som vil kunne gi en mer riktig fordeling av kostnadene.

Det er da lagt til grunn tre alternativer for avregning

1. Dagens fastpris som korrigeres etter hvert som en får historikk på alternativ 2 og 3 innen 31.12 2026, men fremdeles basert på en snitt beregning
2. Fakturering via tredjepart (Skyløsning)
3. Fakturering basert på avlesning av forbruk i den enkeltes lader basert på mobil app etc

For alternativ 1 og 3 er pris basert på siste års gjennomsnittspris på det som sameiet har som kostnad på måler for fellesanlegg og garasje anlegg.

Alle nye ladere(f.om 1.1.2025) skal være av en type som dekkes inn via løsning 2, typisk Easee og Zaptech

Forslag til vedtak: Forslag til prisnsipp for fakturering av el-bil lading i sameiet Elvegaten 11 vedtas.

7. Valg

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen innstiller:

Maren N Lea

og Gunnar L Risa

Forslag til vedtak: Maren N Lea og Gunnar L Risa velges som styremedlemmer for 2 år.

7.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Det skal velges 1 varamedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller:

Geirr Vannebo gjenvelges for næring

Forslag til vedtak: Geirr Vannebo velges som varamedlem for 2 år.

7.3 Valg av valgkomité

Valgkomité har vært Asbjørg Ommundsen og Kari Dørheim

Forslag til vedtak: Som ny valgkomité velges Kari Dørheim og Elizabeth Holm.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 448 360	3 338 400	3 560 738
Innbetalt felleskostnader næring		1 014 768	975 744	1 014 774
Leieinntekt lokaler		23 875	21 625	20 000
Tillegg felleskostnader		323 844	323 844	323 950
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		225 540	225 540	250 700
Lading el-bil		88 875	58 750	90 000
Sum Inntekter		**5 125 262**	**4 943 903**	**5 260 162**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	272 699	273 840	272 700
Avskrivninger	6	33 854	33 854	0
Forretningsførerhonorar		167 185	199 968	167 200
Tilleggstjenester forretningsfører		9 880	6 529	9 900
Revisjonshonorar	2	26 150	24 173	30 000
Vaktmestertjenester		284 187	271 168	290 500
Drift og vedlikehold	3	1 419 328	1 890 908	1 895 700
TV og/eller internett		246 568	225 532	250 700
Renovering	4	991 026	0	0
Forsikringer		239 505	224 331	263 500
Kommunale avgifter		10 177	21 406	30 800
Energi/strøm		1 198 796	1 335 843	1 400 000
Administrasjonskostnader		21 589	13 052	25 000
Sum kostnader		**4 920 944**	**4 520 603**	**4 636 000**
Driftsresultat		**204 318**	**423 300**	**624 162**
Finansielle poster				
Renteinntekter		121 025	85 299	20 000
Netto finanskostnader		**-121 025**	**-85 299**	**-20 000**
Resultat	**5**	**325 343**	**508 599**	**644 162**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	56 424	90 278
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**56 424**	**90 278**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 993	9 318
Forskuddsbetalte kostnader		449 497	243 930
Andre fordringer		12 508	181 865
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 073 887	4 101 209
Sum omløpsmidler		**4 544 885**	**4 536 322**
SUM EIENDELER		**4 601 309**	**4 626 601**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		784 106	996 207
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		3 277 798	2 740 354
Sum egenkapital	**7**	**4 061 904**	**3 736 560**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 809	13 202
Leverandørgjeld		533 497	556 426
Annen kortsiktig gjeld		2 100	320 412
Sum kortsiktig gjeld		**539 406**	**890 040**
Sum gjeld		**539 406**	**890 040**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 601 309**	**4 626 601**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Leif Nieuwejaar Styreleder	Gunnar Line Risa Styremedlem	Maren Nøkleby Lea Styremedlem
Irene Asheim Ivesdal Styremedlem	Kjersti Snekkevik Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	239 000	240 000
Arbeidsgiveravgift	33 699	33 840
Sum personalkostnader	**272 699**	**273 840**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	238 138	214 350
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	606 211	781 908
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	104 197	119 589
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	22 603	19 967
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	21 570	5 855
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	426 609	749 239
Sum	**1 419 328**	**1 890 908**

Note 4 - Renovering/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Renovering/vedlikehold heis	**991 026**	**0**

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**325 343**	**508 599**
Tilbakeføring av avskrivning	33 854	33 854
Endring arbeidskapital	**359 198**	**542 453**
Omløpsmidler	**4 544 885**	**4 536 322**
Kortsiktig gjeld	**539 406**	**890 040**
Arbeidskapital	**4 005 480**	**3 646 282**

Note 6 - Varige driftsmidler

	Opplegg ladestasj. El-bil	Norrøna Storkjøkken	4 stk Samsung Infoskjermer	1 stk Samsung Infoskjerm	1 stk Samsung Infoskjerm	Tv-overvåk.anle
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 863	31 219	112 848	28 212	28 212	191 813
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 863	31 219	112 848	28 212	28 212	191 813
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	69 863	31 219	75 232	18 808	18 808	191 813
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	37 616	9 404	9 404	0
Årets avskrivninger :	0	0	22 570	5 642	5 642	0
Anskaffelsesår :	2016	2012	2021	2021	2021	2014
Antatt levetid i år :	3	4	5	5	5	5

	Plastfliser gangveier
Anskaffelseskost pr.01.01 :	78 306
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	78 306
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	78 306
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	3

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital butikk	607 227	119 308	487 919
Sameiekapital kontor	177 860	126 087	51 773
Sameiekapital, bolig	-981	-457 496	456 515
Frivillig avsetn.vedlikeholdsfond bolig	3 277 798	537 444	2 740 354
Sum Egenkapital	**4 061 904**	**325 344**	**3 736 560**

Avdelingsregnskap

	Bolig	Butikk	Kontor
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	3 448 360	0	0
Innbetalt felleskostnader næring	0	317 112	697 656
Leieinntekt lokaler	23 875	0	0
Tillegg felleskostnader	323 844	0	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	225 540	0	0
Lading el-bil	88 875	0	0
Sum Inntekter	**4 110 494**	**317 112**	**697 656**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	100 353	77 556	94 790
Avskrivninger	18 056	2 821	12 978
Forretningsførerhonorar	61 524	47 547	58 113
Tilleggstjenester forretningsfører	6 161	1 673	2 045
Revisjonshonorar	9 623	7 437	9 090
Vaktmestertjenester	227 784	0	56 403
Drift og vedlikehold	1 155 562	39 708	224 058
TV og/eller internett	246 568	0	0
Renovering	792 821	49 551	148 654
Forsikringer	239 505	0	0
Kommunale avgifter	10 177	0	0
Energi/strøm	1 198 796	0	0
Administrasjonskostnader	8 153	5 930	7 506
Sum kostnader	**4 075 083**	**232 224**	**613 637**
Driftsresultat	**35 411**	**84 888**	**84 019**
Finansielle poster			
Renteinntekter	44 537	34 419	42 068
Netto finanskostnader	**-44 537**	**-34 419**	**-42 068**
Resultat	**79 949**	**119 307**	**126 087**

Resultat og balanse med noter for Elvegaten 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvegaten 11

Styreleder	Leif Nieuwejaar (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Gunnar Line Risa (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Kjersti Snekkevik (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Maren Nøkleby Lea (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Irene Asheim Ivesdal (sign.)	03.04.2025

Informasjon fra styret

Om Elvegaten 11

Elvegaten 11 ligger i Sandnes kommune og består av 107 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 890431402.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Leif Nieuwejaar
Styremedlem, Irene Asheim Ivesdal
Styremedlem, Gunnar Line Risa
Styremedlem, Kjersti Snekkevik
Styremedlem, Maren Nøkleby Lea
Varamedlem, Marit Byberg
Varamedlem, Sigbjørn Stie
Varamedlem, Geirr Vannebo

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter hvor i alt 28 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med bla. følgende viktige saker i perioden:

Drift av sameiet og vedlikehold av utearealer.
Oppgradering av heis i Holbergsgt 20
Bytte av vaktmester tjeneste

HMS-arbeid:

Det er ikke meldt om skader på mennesker eller eiedom i perioden.
Det har vært merknader til støy ifra næringsseksjon ved ombygninger og varsling om dette. Næringsseksjonen prøver å få lagt støyende arbeid til perioden 0730 til 0900. Detet skal en prøve å varsle senest dagen i forveien. Noe avvik må en påregne.

Styrets planer fremover

For 2025 er følgende planlagt
- Oppfølgning av brannavvik
Rømningsvei fra messanin i atrium og branntetteing i garasje

- Utskiftning av porttelefon og adgangskontroll

- Ingen større vedlikeholdsoppgaver planlagt i 2025

- Løpende vedlikehold av fellesarealer og evt bytte av ytterdører og vannbord

Forsikringsavtale

Elvegaten 11 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0000907816.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Elvegaten 11 torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Felleslokalet Holbergsgt 18.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Niklas Anda ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Egil Vikse ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 21 seksjonseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 23 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Niklas Anda og Sindre Brekke Larsen fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

En seksjonseier kommenterte at næring sin andel av energikostnader burde fremkomme i avdeligsregnskapet. I regnskapet for 2024 står det "0".

Styreleder forklarte hvorfor det ikke er slik per i dag (næring sin andel av energikostnader viderefaktureres).

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 240.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Informasjonsspråk

Styreleder presenterte saken fra seksjonseier, og styrets innstilling.

Vedtak:
Saken ble avvist.

6. Prinsipp for fakturering av strømforbruk på el bil ladere

Saksbeskrivelsen var:

Med bakgrunn av engasjement fra beboere har betaling for bruk av elbil ladere i Sameiet

vært gjenstand for flere diskusjoner.

Dagens løsning er enkel, men kan virke urettferdig i forhold til reelt forbruk av den

enkelte.

I dagens løsning er det lagt til grunn en estimert gjennomsnitts kostnad likt for alle

brukere.

Styreleder foreslår da en tredelt løsning som vil kunne gi en mer riktig fordeling av

kostnadene.

Det er da lagt til grunn tre alternativer for avregning:

1. Dagens fastpris som korrigeres etter hvert som en får historikk på alternativ 2 og 3 innen 31.12 2026, men fremdeles basert på en snitt beregning
2. Fakturering via tredjepart (Skyløsning)
3. Fakturering basert på avlesning av forbruk i den enkeltes lader basert på mobil app etc

For alternativ 1 og 3 er pris basert på siste års gjennomsnittspris på det som sameiet har som kostnad på måler for fellesanlegg og garasje anlegg.

Alle nye ladere (f.om 1.1.2025) skal være av en type som dekkes inn via løsning 2, typisk Easee og Zaptec.

Vedtak:
Forslag til prinsipp for fakturering av el-bil lading i sameiet Elvegaten 11 ble enstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Maren Nøkleby Lea og Gunnar Line Risa ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

7.2 Valg av 1 varamedlem for 2 år

Vedtak:
Geirr Vannebo ble valgt til varamedlem for 2 år.

7.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Kari Dørheim og Elizabeth Holm ble valgt, og utgjør boligselskapets valgkomité.

7.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Leif Nieuwejaar, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Kjersti Snekkevik, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Irene Asheim Ivesdal, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Maren Nøkleby Lea valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Gunnar Line Risa valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Marit Byberg, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem : Sigbjørn Stie, valgt for 2 år i 2024

Varamedlem : Geirr Vannebo valgt for 2 år i 2025

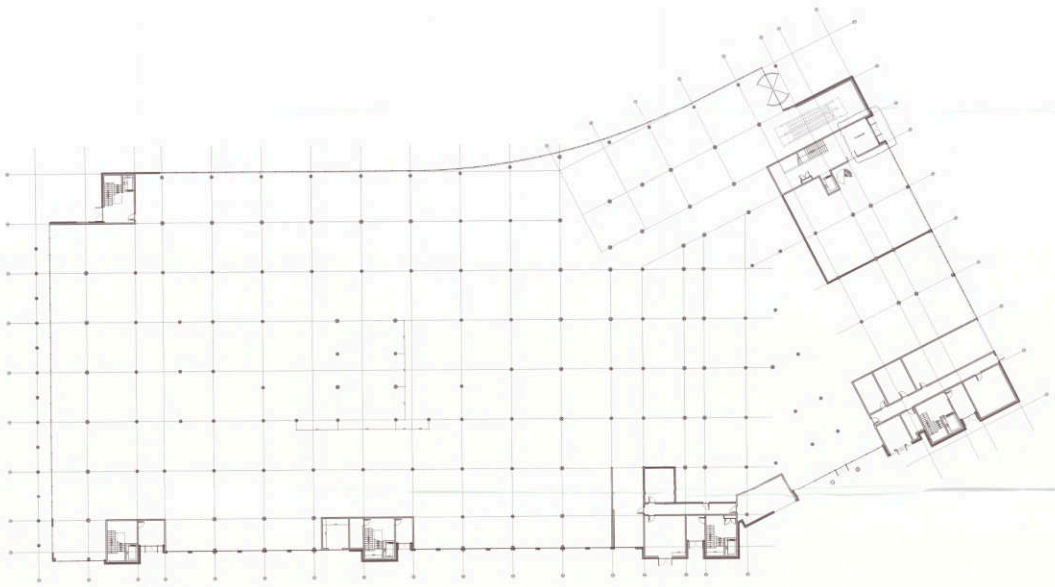
Vedtak:
Tatt til orientering.

Sandnes, 24.04.2025

Protokoll for Elvegaten 11

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Niklas Anda (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Egil Vikse (sign.)	25.04.2025

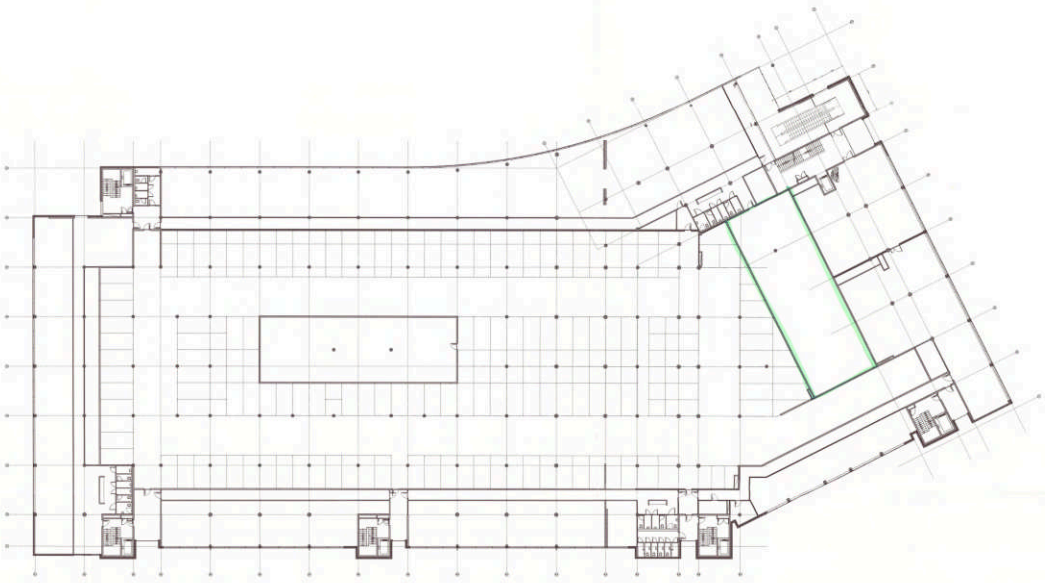


E20

Kruse-Smith AS
Elvegaten 11
Plan 1. etasje
Oversikt

ARKITEKTER

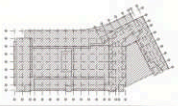
1:200	07.07.04	01152	E11-A1.3b	A1-E11-013.01	A



E.21

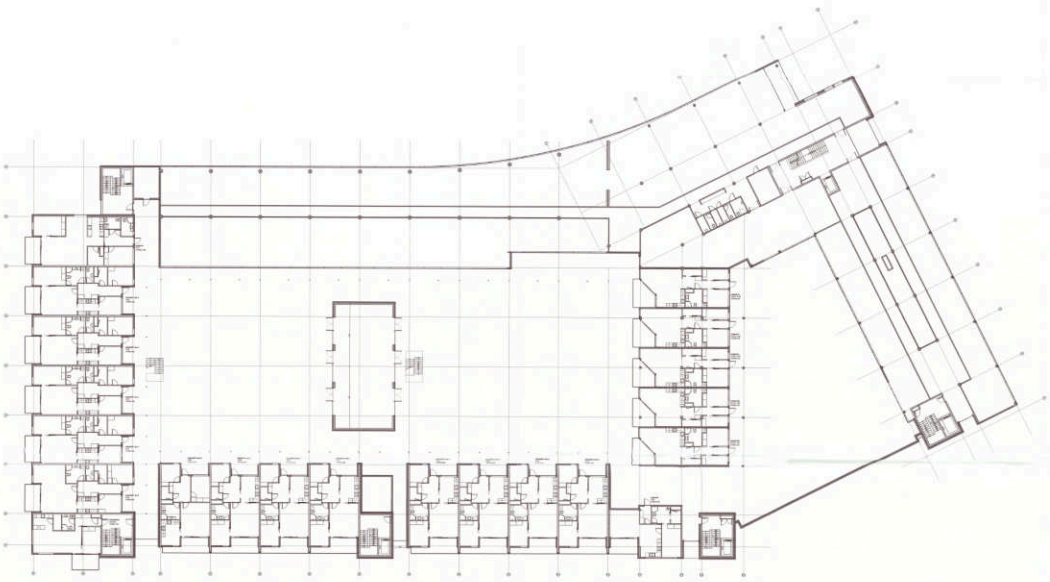
2m2 01 1019/21

Godkjent av bygningsrådet i Sandnes kommune
Dato 27/1-15



Kruse-Smith AS
Elvegaten 11
Plan 2. etasje
Oversikt

ARKITEKTER MNAL

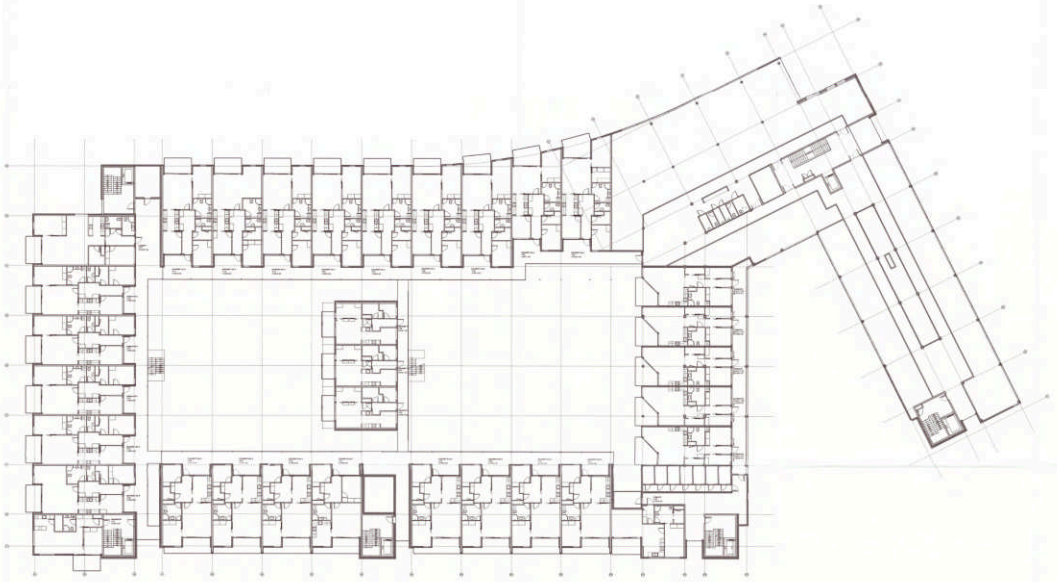


E 22

Kruse-Smith AS
Elvegaten 11
Plan 3. etasje
Oversikt

1582/11

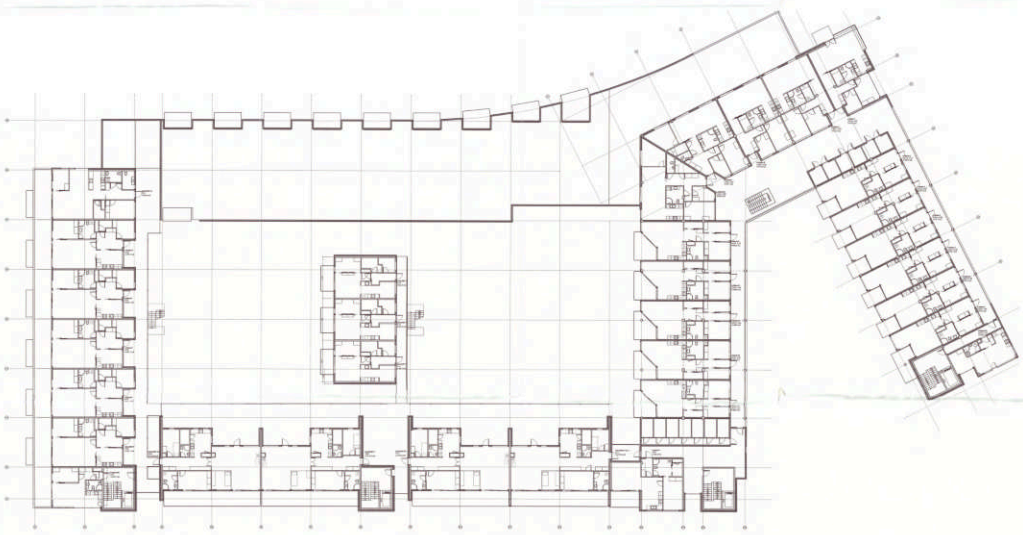
AROS



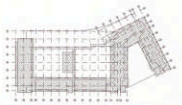
E23

Kruse-Smith AS
Elvegaten 11
Plan 4. etasje
Oversikt

AROS

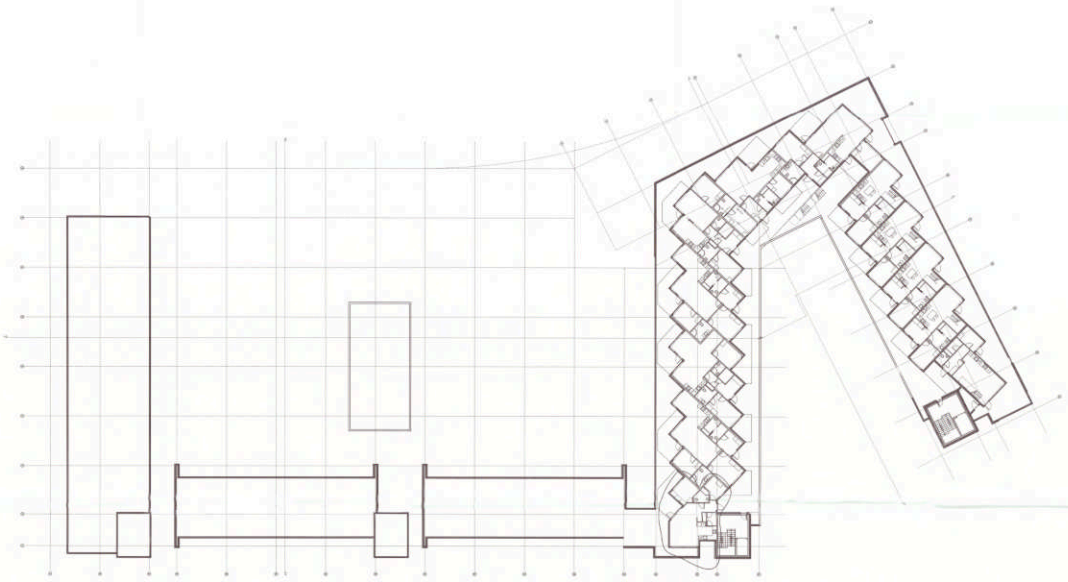


E24



Kruse-Smith AS
Elvegaten 11
Plan 5.etasje
Oversikt

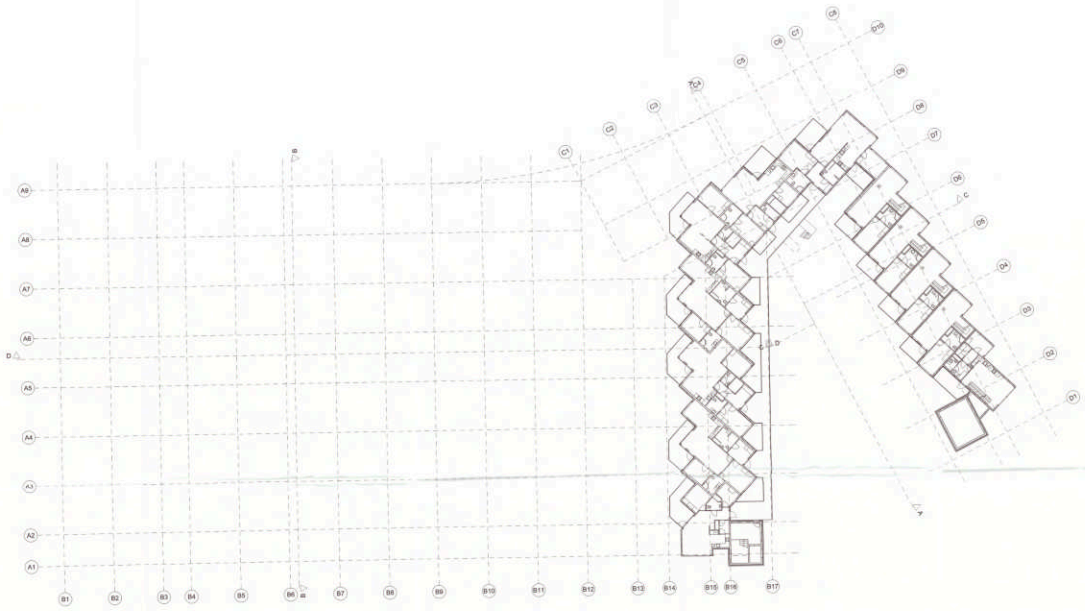
ARKITEKTER MNAL



Foreløpig 13.02.04

Kruse-Smith AS
Elvegaten 11
Plan 6. etasje
Oversikt

AROS



Foreløpig 13.02.04

Kruse-Smith AS
Elvegaten 11
Plan 7.etasje
Oversikt

AROS

Kruse Smith AS
Vassbotnen 1
4313 SANDNES

SANDNES KOMMU
Byggesak

Sandnes, 31.03.2006

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 200204035-45
Arkivkode : O: : 111-135

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./Bnr: 111/135 Byggeadresse: ELVEGATEN 11

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr:	AROS AS, Langgaten 10, 4306 Sandnes.
Samordner:	Kruse Smith AS, postboks 8088, 4068 Stavanger.
Tiltakshaver:	Varner Invest AS, postboks 115, 4302 Sandnes.

D-sak nr: 298/2004, 874/2004, 1382/2004, 279/2005, 395/2005 og 821/2005.

Bygningssjefen har ikke foretatt befaring.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

[ ] hele tiltaket [x] følgende del av tiltaket: Leilighet i 1 byggetrinn, del A.

Ingen mangler beskrevet i kontrollerklæring datert 28.03.2006. Iflg. ansvarlig samordner skal all sikring være på plass.

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest er 01.04.2006. Frist for ferdigstilling settes derfor til denne dato.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadrpostmottakesse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal søker gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Ola T Solheim
bygningssjef

Paul Korsberg
saksbehandler

Sendes til

x	tiltakshaver	x	ansv. søker	x	brannsjef
	ansv. utførende		ansv. kontr.		samordner.

AROS AS
Langgaten 10
4306 SANDNES

SANDNES KOMMU
Byggesak

Sandnes, 15.12.2006

Deres ref.:
Saksbehandler: Bjørn Meling

Vår ref: 200204035-63
Arkivkode: O: : 111-134

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./Bnr: 111/134 Byggeadresse: ELVEGATA 11

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr:	AROS AS, Langgaten 10, 4306 SANDNES
Tiltakshaver:	Varner Invest AS

D-sak nr: 298/2004, 874/2004, 1382/2004, 279/2005, 395/2005 og 821/2005.

Bygningssjefen har ikke foretatt befaring.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

[ ] hele tiltaket [x] følgende del av tiltaket: Fylkestannlegen 1.byggetrinn 4.etg. mot nord og Sandnes kommune 2.byggetrinn mot sør

Det forutsettes at angitte merknader i ferdigmelding datert 08.12.2006 er utbedret før angitte arealer tas i bruk.

[x] Ferdigmelding fra rørlegger mangler.

I kontrollerklæring fra YIT Building System datert 06.12.2006 for tannlegekontorer i 4.etg. blokk A fremkommer det opplysninger om feil og mangler. Sprinkleranlegget er ikke i drift når omtalte lokaler tas i bruk. Bygningssjefen forutsetter at manglende verdisikring er

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadrposimottak**esse:** Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

tilfredstillende ivaretatt i overgang byggfase/driftsfase. Her er det brannseksjoner som tidvis tas i bruk etter fremdriften i prosjektet uten at seksjonen har sprinklerdekning. Brannprosjekterende/brannkontrollerende må kvalitetsikre fremdriftsplanene slik at verdisikkerheten blir ivaretatt frem til ferdigstilling av brannseksjonen.

Arealene åpnes for ansatte uke 51 og publikum uke 1, 2007.

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler: 30.12.2006

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal søker gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Ola T Solheim
bygningssjef

Bjørn Meling
saksbehandler

Sendes til

x	tiltakshaver	x	ansv. søker	x	brannsjef/feier - v/ montert ildsted
	ansv. utførende		ansv. kontr.		rørleggerkontr.

Kruse Smith AS
Postboks 8088
4068 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 26.03.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref: 200204035-67
Arkivkode: O: : 111-134

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./Bnr: 111/134 Byggeadresse: ELVEGATA 11

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr:	AROS AS, Langgaten 10, 4306 Sandnes.
Samordner:	Kruse Smith AS, Postboks 8088, 4068 Stavanger.
Tiltakshaver:	Varner Invest AS, Postboks 115, 4302 Sandnes.

D-sak nr: 298/2004, 874/2004, 1382/2004, 279/2005, 395/2005 og 821/2005.

Bygningssjefen har ikke foretatt befaring.
På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll gis det i medhold av plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for

[ ] hele tiltaket

[x] følgende del av tiltaket: Arealer for SUS delvis i både 1. og 2. byggetrinn og i 2. og 3. etasje. Sentrum legesenter i 2. byggetrinn 3. etasje. 56 leiligheter i byggetrinn 2.

Følgende arbeider beskrevet i kontrollerklæring datert 21.03.2007 fra YIT gjenstår:

1. Brann og nødlysanlegg idriftsettes i løpet av uke 13.
2. Ventilasjonsanlegg ikke ferdig innregulert. Innregulering og montering av klimatiltak ferdigstilles i løpet av uke 13.
3. Sprinkleranlegget er ikke operativt. Så lenge punkt 1 er ivaretatt er dette tilfredstillende. Håndslukkeapparat iht. regelverk.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadrpostmottakesse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

4. Sanitæranlegg mangler noe innredning i legesenter og tilhørende kobling av rør (og elektro).
5. Innregulering av varmeanlegg.
6. Innregulering av ventilasjonsanlegg i 6 leiligheter i blokk D og 4 leiligheter i blokk B. Ferdigstilles i uke 13.
7. Utstyrsmontasje røranlegg, 3 defekte konvektorer i leilighet blokk B skal skiftes. Ferdigstilles innen innflytting.
8. Ventilasjon, brannvarsling, nødlys og sprinkler i vindfang i trapperom. Arbeider i trapperom pågår, ferdigstilles innen innflytting.
9. Ventilasjon av garasje. Ferdigstilles innen innflytting.

Følgende gjenstår iflg. kontrollerklæring ifra Stavanger Låsservice AS:

10. Ubetydelig låsarbeid gjenstår.

Følgende arbeider gjenstår iflg. Ørn & Roth AS:

11. Gjenstår diverse flikk på flisearbeider.

Det forutsettes at angitte merknader i kontrollerklæring datert den 21.03.2006 fra YIT Buliding Systems AS er utbedret før angitte arealer tas i bruk.

[x] Ferdigmelding fra rørlegger mangler.

Arealene planlegges å tas i bruk 01.04.2007.

Frist for utbedring av påpekte feil/mangler: **01.04.2007**.

Ifølge plan og bygningslovens § 99 skal det utstedes ferdigattest for tiltaket. Når fristen for utbedring av manglene er utgått, skal søker gi tilbakemelding til bygningskontoret slik at ferdigattest kan skrives. Før ferdigattest kan skrives, må det innsendes ferdigmelding fra rørlegger.

Ola T Solheim
bygningssjef

Paul Korsberg
saksbehandler

Sendes til

[x]	tiltakshaver	[x]	ansv. søker	[x]	brannsjef/feier
[x]	samordner	[ ]	ansv. kontr.	[ ]	rørleggerkontr.

Kruse Smith Entreprenør AS
Postboks 8088
4068 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 17.04.2009

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 200204035-97
Arkivkode : O: : 111-134

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 111/134 Byggeadresse: ELVEGATA 11

Tiltakets art:	Nybygg
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr:	AROS AS, Langgaten 10, 4306 Sandnes.
Samordner:	Kruse Smith AS, Postboks 8088, 4068 Stavanger.
Tiltakshaver:	Varner Invest AS, Postboks 115, 4302 Sandnes.

D-sak nr: 407/2003, 298/2004, 874/2004, 1382/2004, 279/2005, 395/2005, 821/2005, 97/2006, 797/2006, 1022/2006, 1195,2006, 1235/2006, 396/2007 og 970/2007.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 10.03.2009 og 11.03.2009 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for hele tiltaket med unntak av de deler av tiltaket som er markert med rødt på innsendte "som bygget" plantegninger.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

for Ola T Solheim
Bygningssjef

Paul Korsberg
Saksbehandler

Kopi til:

x	tiltakshaver	x	ansv. søker	x	brannsjef/feier
	ansv. utførende		ansv. kontr.		rørleggerkontr.

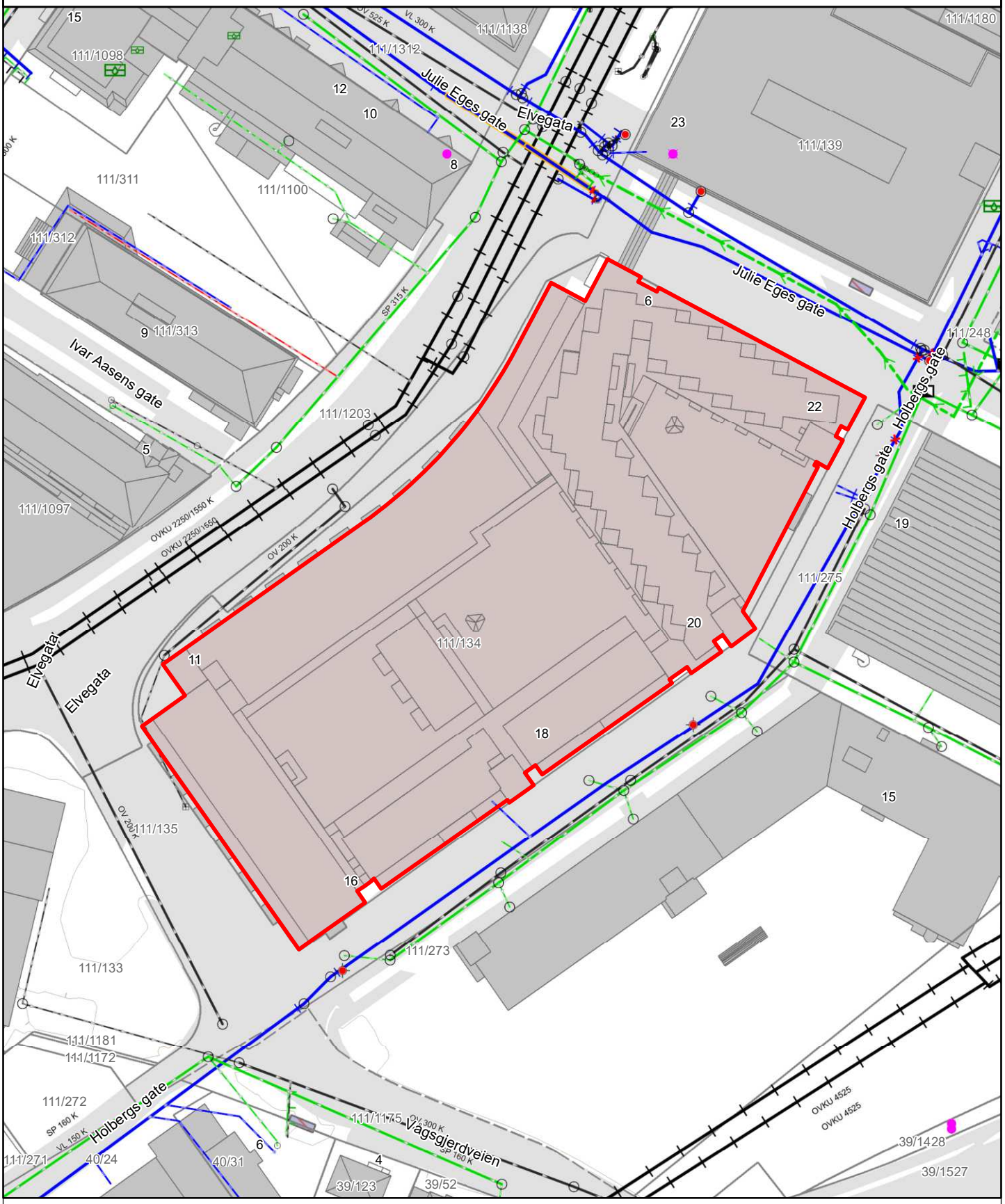
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 111/134/0/11
Dato: 2026-01-27
Målestokk: 1:1,000

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



Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

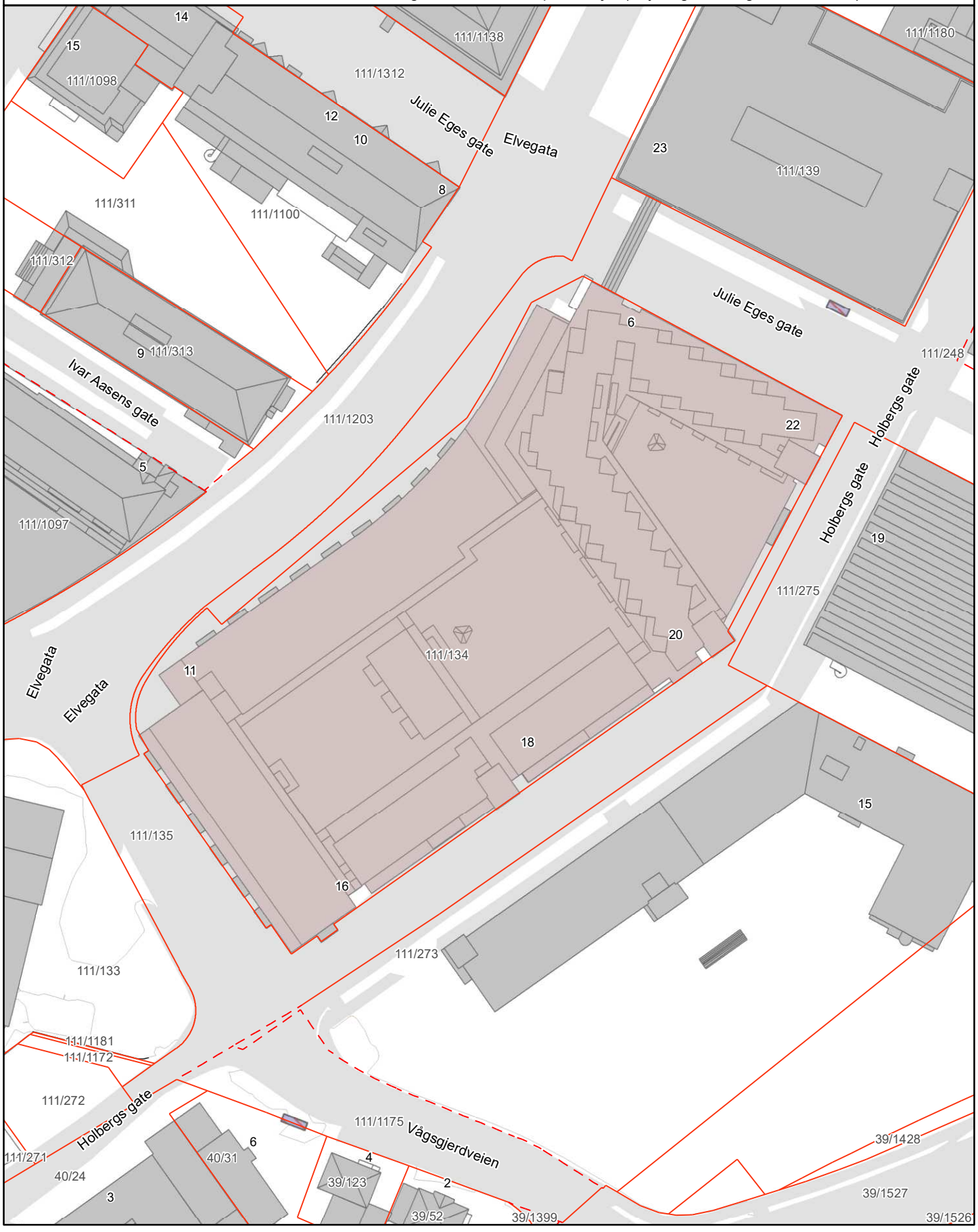
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 111/134/0/11
Dato: 2026-01-27
Målestokk: 1:1,000

SANDNES KOMMUNE

N

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)



Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
EiendomsMegler 1 Prosjektmegling	TINGLYST DAGBOKNR: 419356 05 SEPT. 2006 STATENS KARTVERK
Adresse: P.B. 114	
Postnr.: 4065 Poststed: Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: Ref. nr.: Anne Bork	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1102	SANDNES	111	134		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
917 421 501	VARNER INVEST AS	

Doknr: 419356 Tinglyst: 05.09.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	104		13	B	75		25	B	95		37	B	65		49	B	95	
2	B	95		14	B	75		26	B	95		38	B	68		50	B	95	
3	B	95		15	B	75		27	B	95		39	B	68		51	B	95	
4	B	95		16	B	65		28	B	60		40	B	68		52	B	54	
5	B	95		17	B	68		29	B	75		41	B	68		53	B	54	
6	B	95		18	B	68		30	B	75		42	B	68		54	B	54	
7	B	58		19	B	68		31	B	75		43	B	100		55	B	90	
8	B	75		20	B	68		32	B	75		44	B	89		56	B	81	
9	B	75		21	B	68		33	B	75		45	B	98		57	B	81	
10	B	75		22	B	105		34	B	75		46	B	95		58	B	81	
11	B	75		23	B	95		35	B	75		47	B	95		59	B	81	
12	B	75		24	B	95		36	B	75		48	B	95		60	B	81	

Sum tellere: | = nevner: se vedlegg

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
20/3-06	Bjørn Bø

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sandnes 20/3-06	Vanna Invest AS Bjørn Bø	

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1102	SANDNES	111	134		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61	B	43		91	B	84		121				151				181			
62	B	114		92	B	84		122				152				182			
63	B	114		93	B	96	B	123				153				183			
64	B	114		94	B	120		124				154				184			
65	B	114		95	B	120	B	125				155				185			
66	B	65		96	B	120	B	126				156				186			
67	B	68		97	B	120	B	127				157				187			
68	B	68		98	B	110		128				158				188			
69	B	68		99	B	63		129				159				189			
70	B	68		100	B	93		130				160				190			
71	B	68		101	B	93	B	131				161				191			
72	B	96		102	B	93		132				162				192			
73	B	97	B	103	B	84		133				163				193			
74	B	77	B	104	B	84		134				164				194			
75	B	82	B	105	B	96		135				165				195			
76	B	76	B	106	N	7336	B	136				166				196			
77	B	57		107	N	7127	B	137				167				197			
78	B	57		108				138				168				198			
79	B	57		109				139				169				199			
80	B	57		110				140				170				200			
81	B	57		111				141				171				201			
82	B	57		112				142				172				202			
83	B	39		113				143				173				203			
84	B	54		114				144				174				204			
85	B	54		115				145				175				205			
86	B	54		116				146				176				206			
87	B	63		117				147				177				207			
88	B	93		118				148				178				208			
89	B	93	B	119				149				179				209			
90	B	93	B	120				150				180				210			

Sum tellere:	23041	= nevner:	23041

Dato	Utsteders underskrift
20/3-06	Bjørn Bø

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
111	134			Sandnes

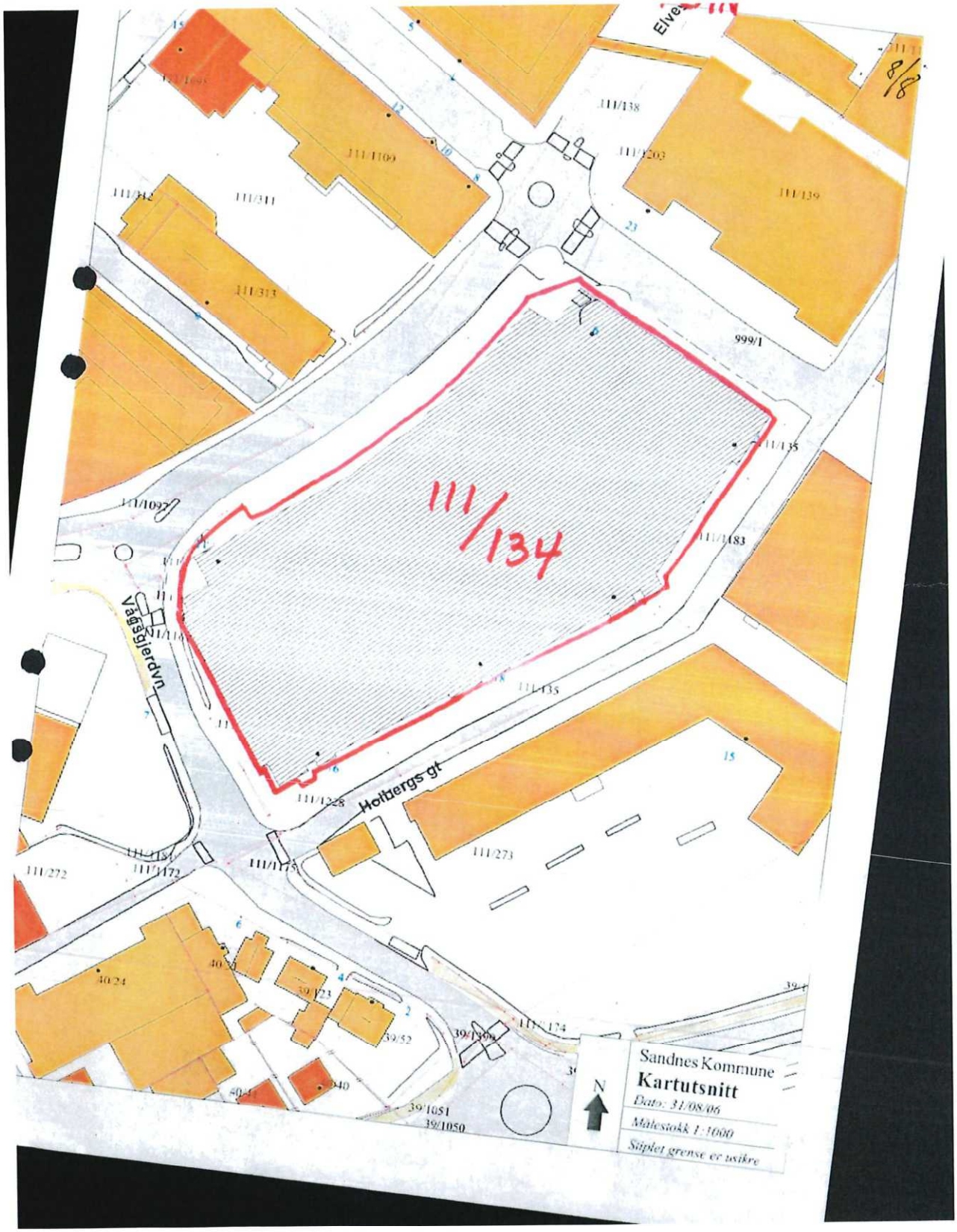
Dato	Stempel og underskrift
060606	SANDNES KOMMUNE BYPLANSJEFEN

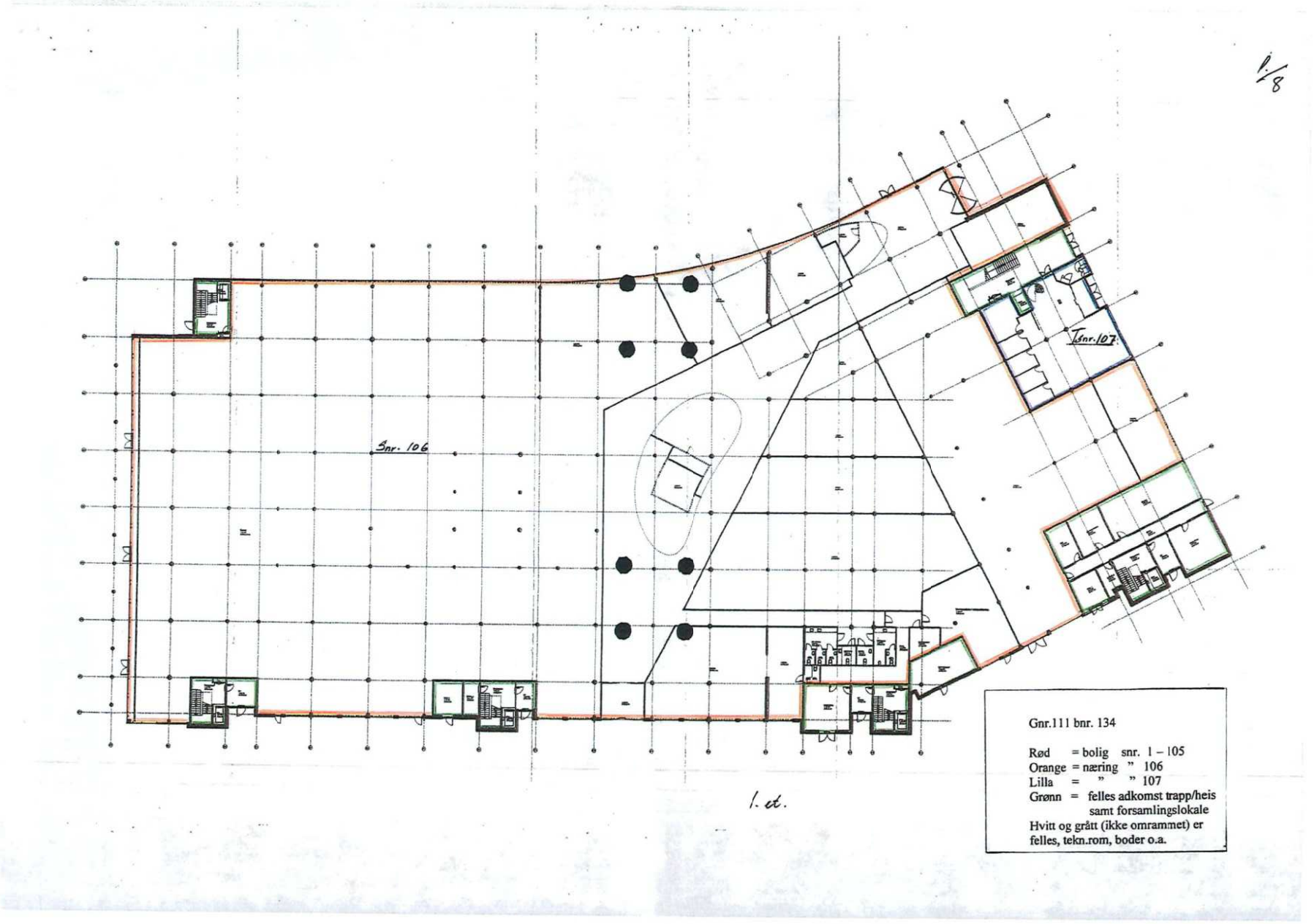
Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

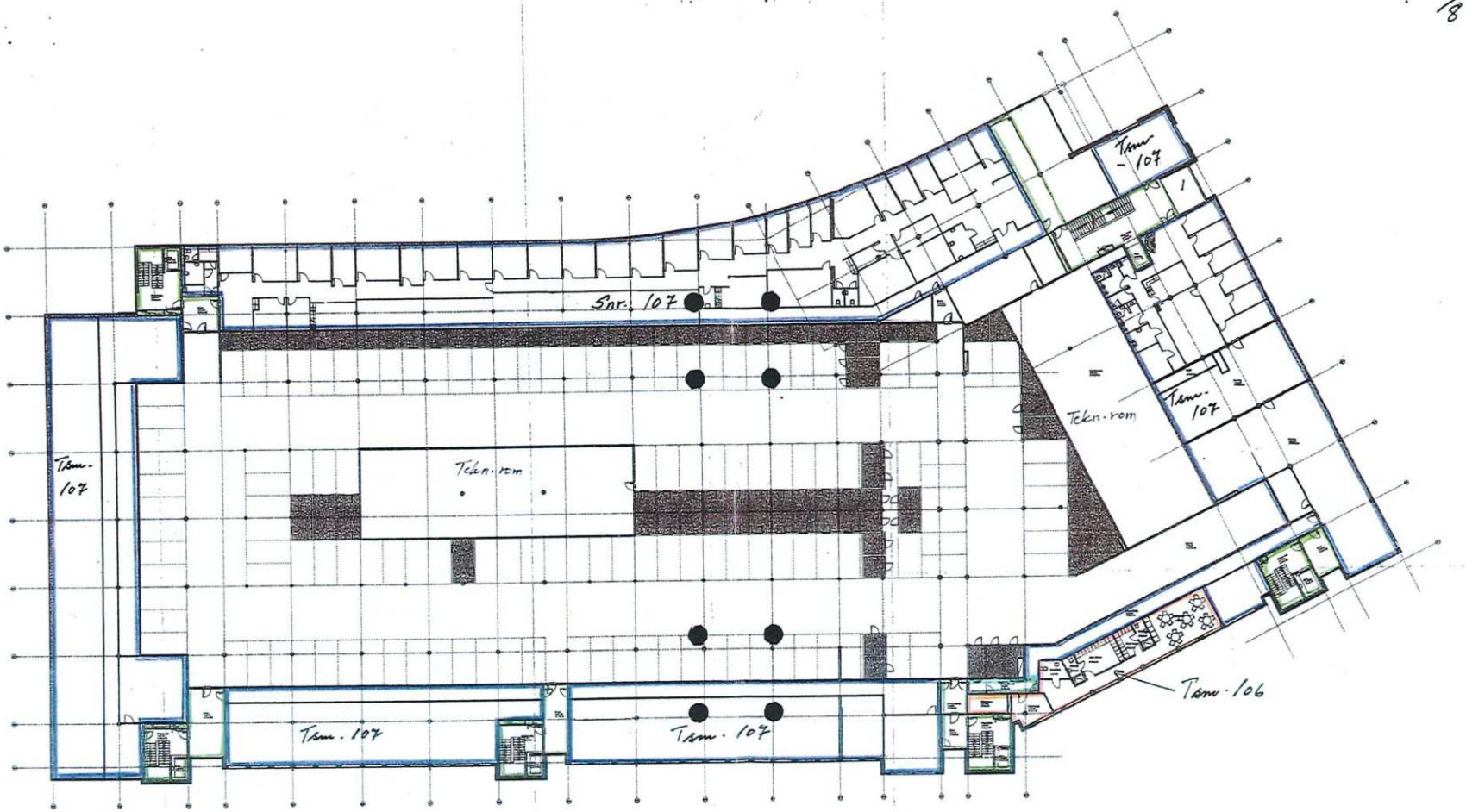
Dato	Utstederens underskrift
20/3-06	


111/134
8/8
111/138
111/1109
111/1203
111/139
111/311
111/313
999/1
111/135
111/1183
Vågsgjerdvn.
Holbergs gt
111/1228
111/273
111/272
111/174
39/1050
N
Sandnes Kommune
Kartutsnitt
Dato: 31/08/06
Målestokk 1:1000
Stiplet grense er usikre


1/8
Bnr. 106
Bnr. 107
1. et.
Gnr.111 bnr. 134
Rød = bolig snr. 1 – 105
Orange = næring " 106
Lilla = " " 107
Grønn = felles adkomst trapp/heis samt forsamlingslokale
Hvitt og grått (ikke omrammet) er felles, tekn.rom, boder o.a.

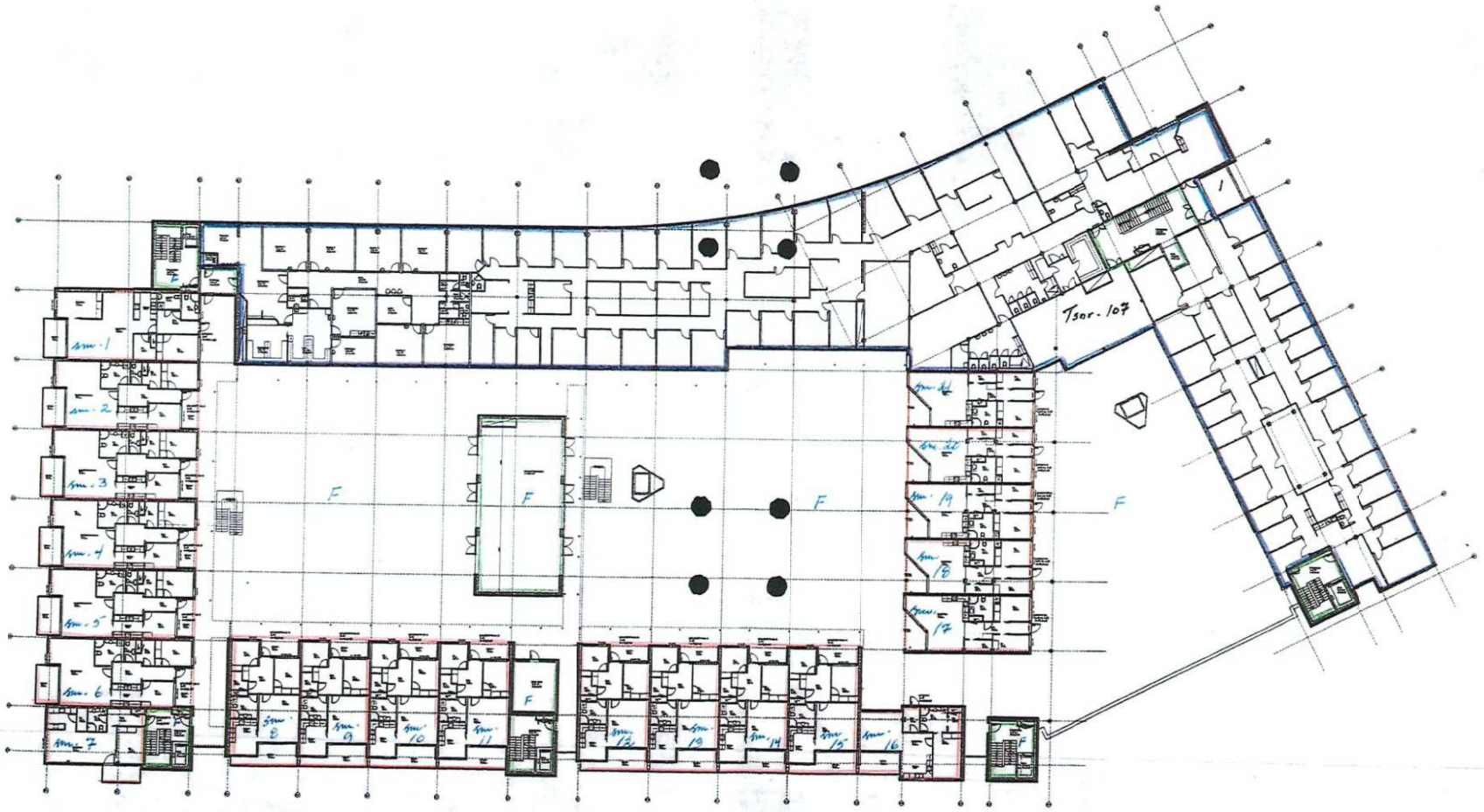
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/419356/200
Uthentet 2023-06-22 10:22

2/8



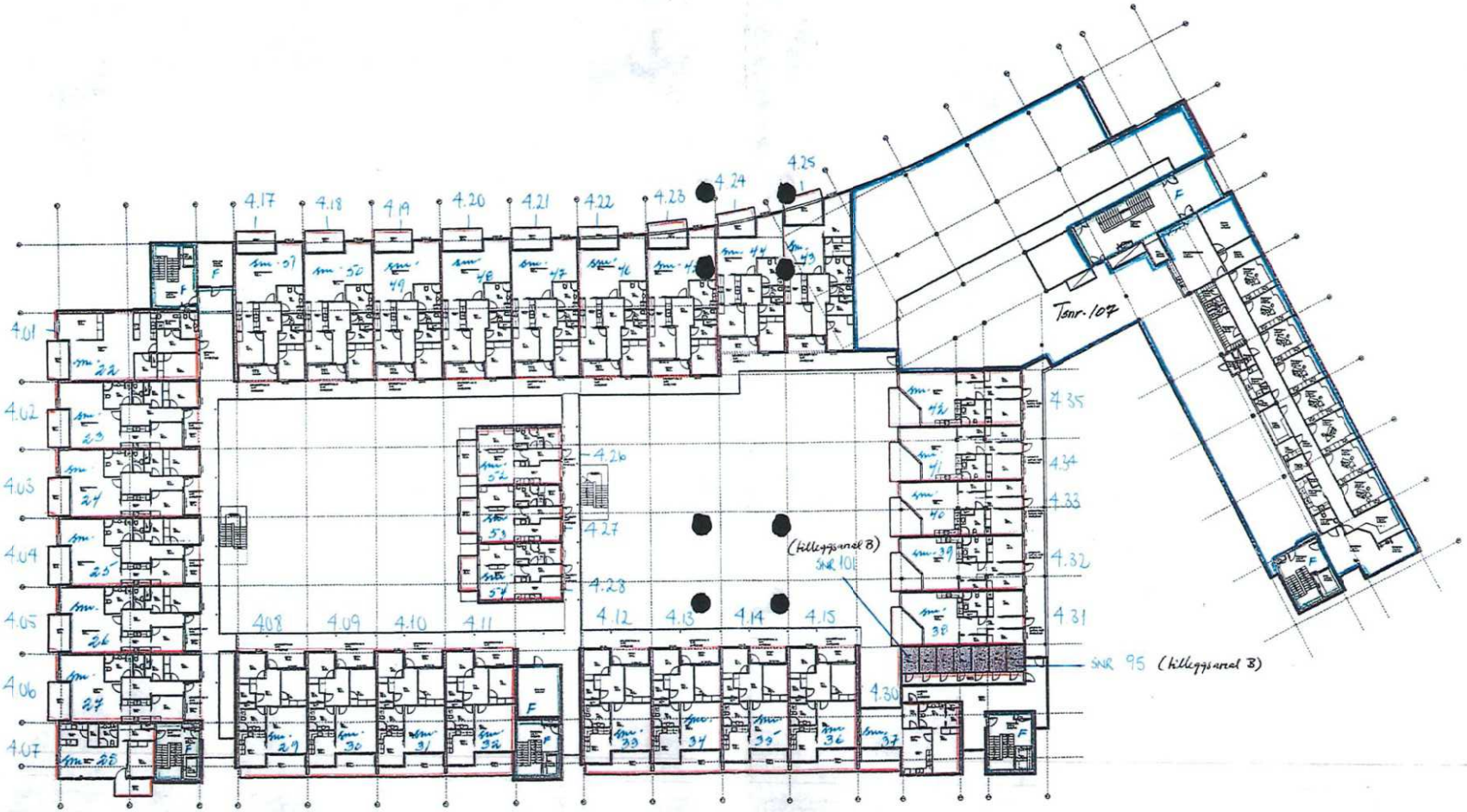
2. et.

3/8



3. etj. Gnr. 111 bnr. 134

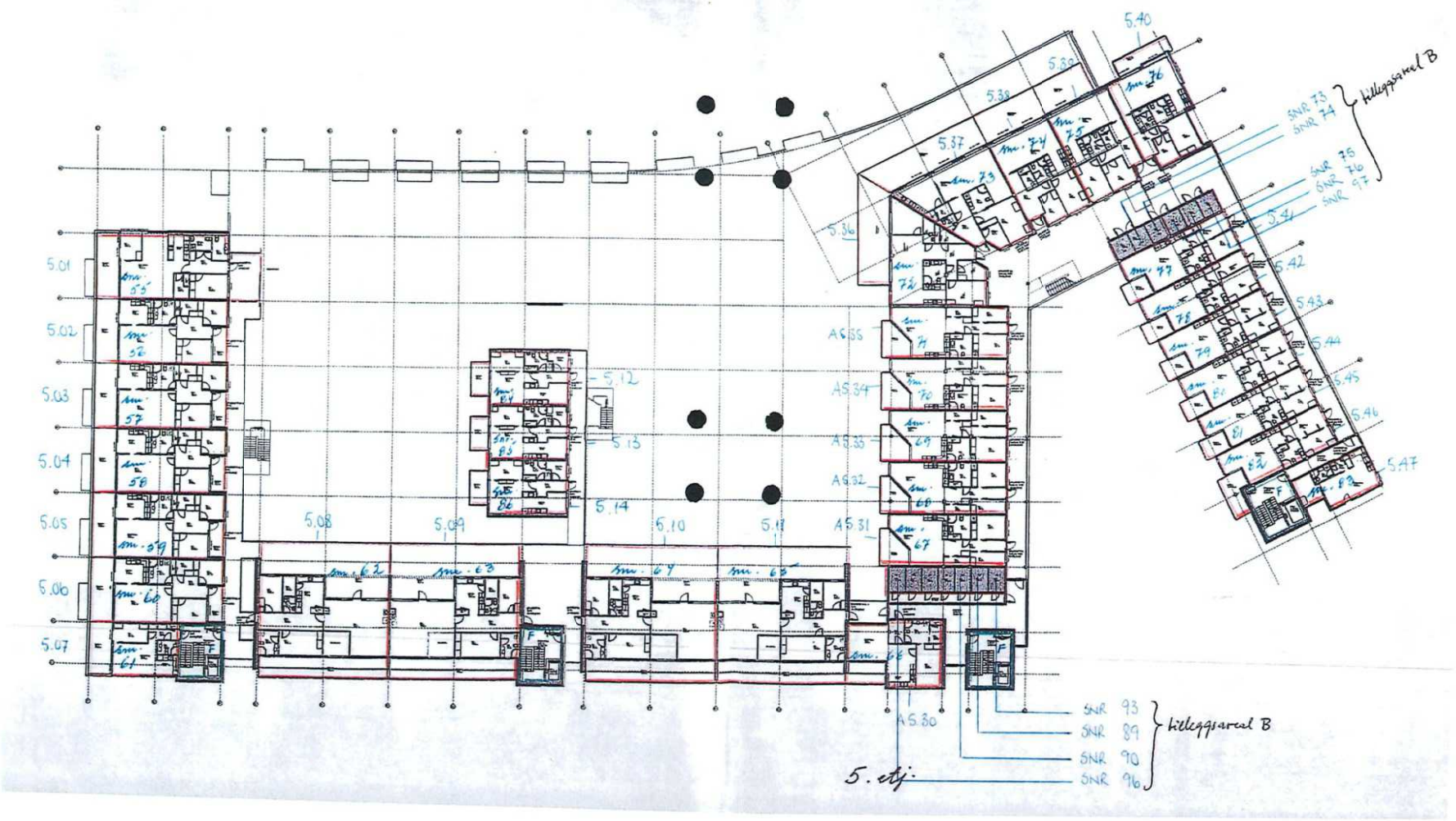
4/8



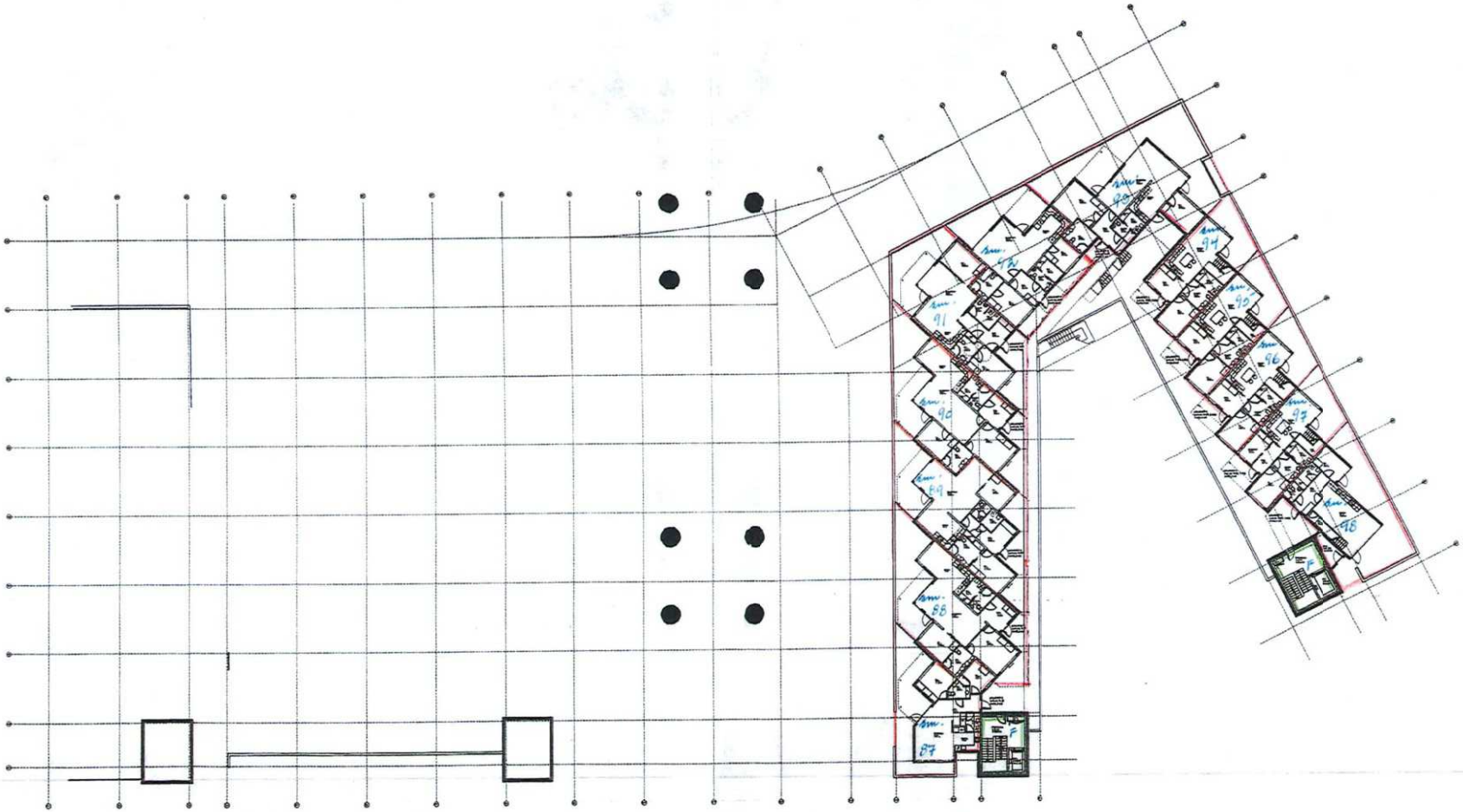
4. etg. Gnr. 111 bnr. 134

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/419356/200
Uthentet 2023-06-22 10:22

5/9

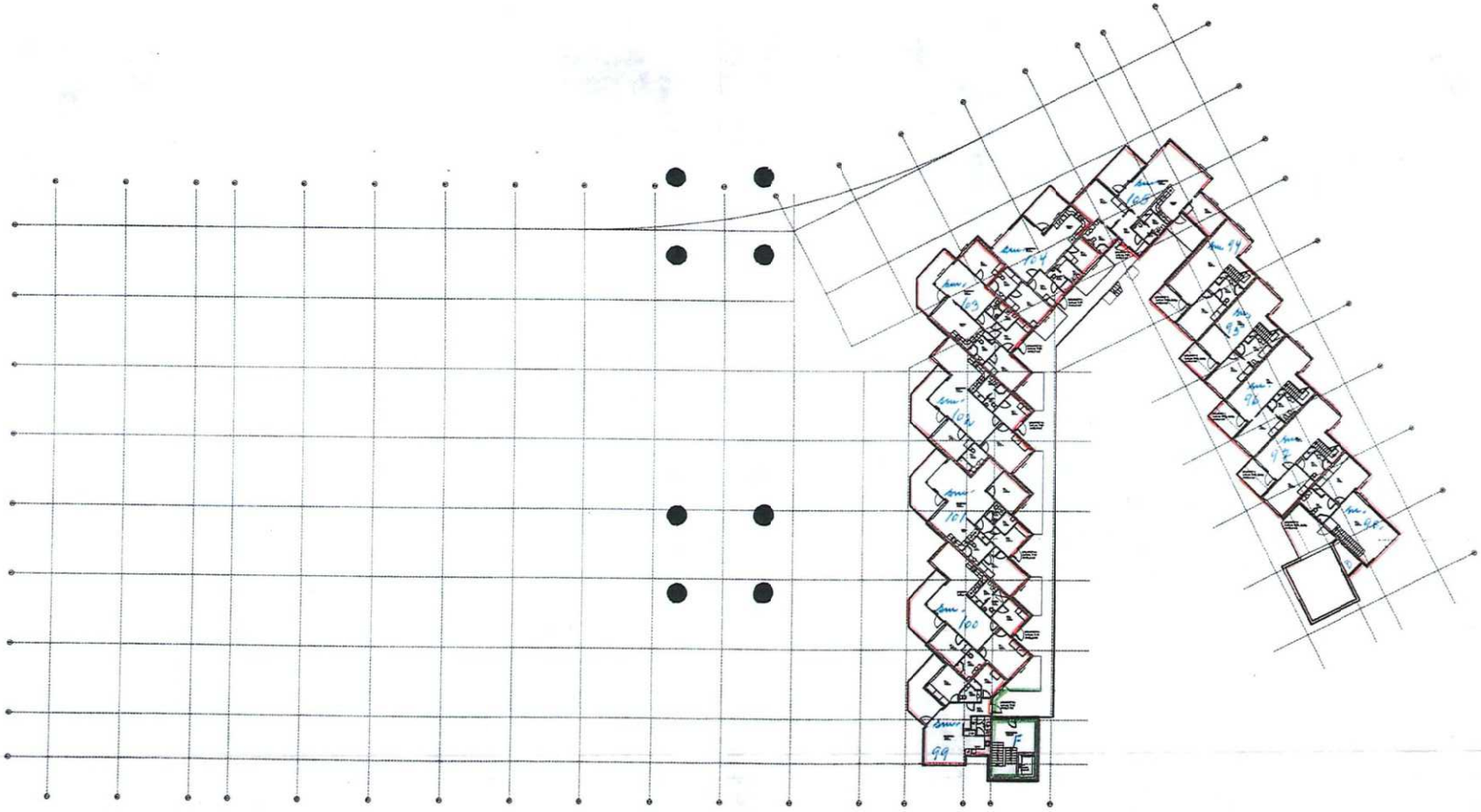


6/8



6. etj.

7/8



7. etj.

Holbergs gate 18

Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Eldre

SKOLER

Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	13 min 0.9 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	3 min 0.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vågsgjerdveien Linje 23, 25, 27, 28, E90, 92, N95	1 min 0.1 km
Skeiane stasjon Linje L5	6 min 0.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 15.5 km
Stavanger Sola	18 min

BARNEHAGER

Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 0.6 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	11 min 0.9 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Sandnes	2 min
Rema 1000 Elvegata	2 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Maxi Sandnes	3 min
Apotek 1 Vågen	2 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	3 min

SPORT

Vågen videregående	3 min
Skeianeparken balløkke	9 min
SATS Sandnes	5 min
EVO Sandnes	6 min

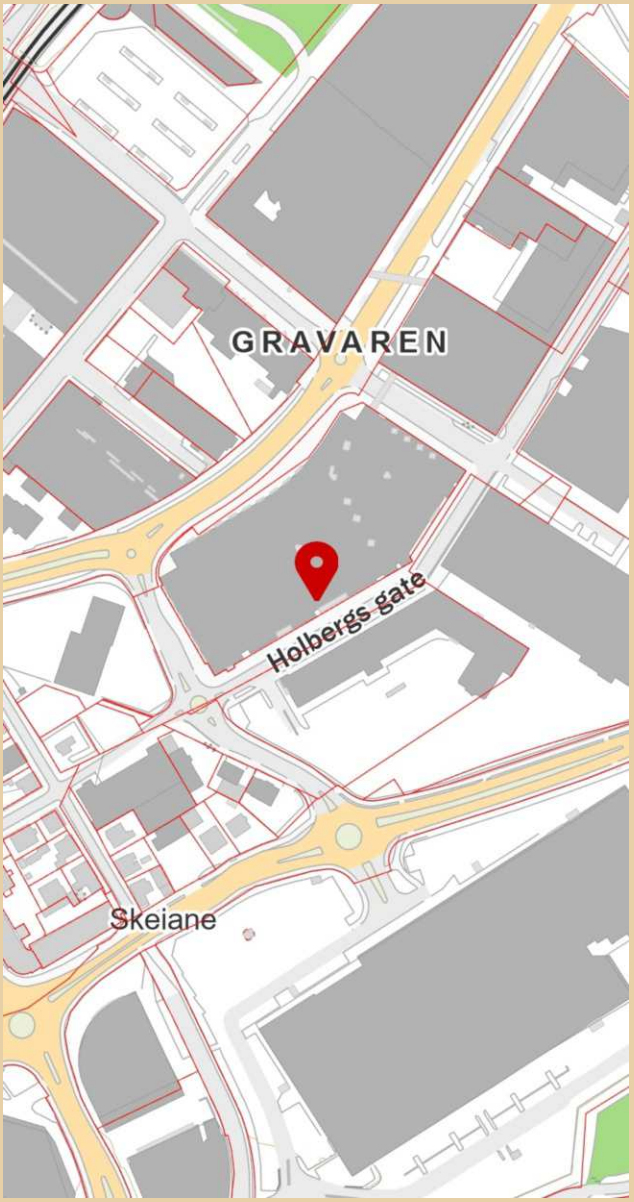
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Holbergs gate 18, 4306 Sandnes
Gnr. 111, Bnr. 134, Snr. 11, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
301260024

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
