PRIVATMEGLEREN

STORGATA 23 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Storgata 23 F , 4306 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 111, bnr. 359, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 25.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21396-1110 **Referansenummer:** EJ5760

Foretak: TEFT EIENDOM AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmesterog er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig

Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN
Felles eiet tomt. Uteområde pent opparbeidet med felles tun.

OM BYGGEMÅTE
Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong. Yttervegger i betong. Betong mellom etasjene. Flat tak tekket med papp/takmembran.

INNVENDIGE OVERFLATER
Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING
Vannbåren varme med varme-sløyfer i gulv bad og radiator i stue.

KONKLUSJON
Leiligheten fremstår i normalt god stand med normal slitasje. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. 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. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

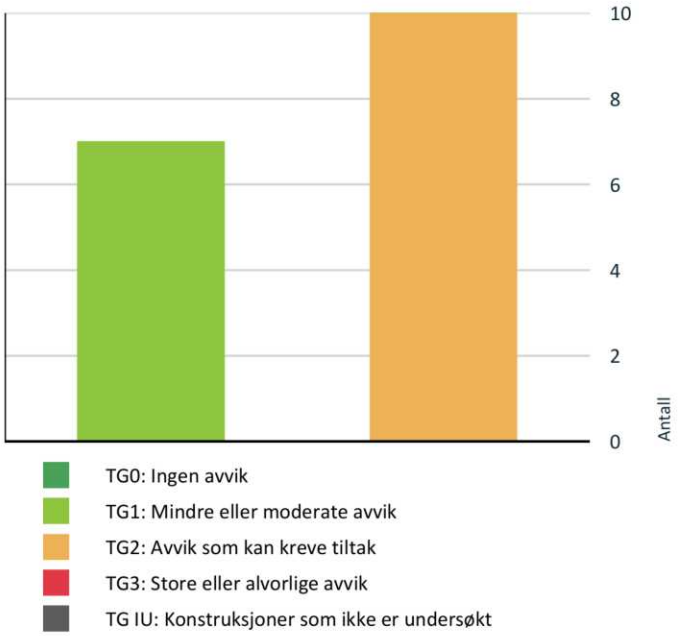
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Kommentar
Ref. Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnt over godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags glass. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det gjøres oppmerksom på at punktert vindu kan være svært vanskelig å oppdage. Aluminiums-belegg på vindu utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har passert over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover. Forventet levetid for vinduer er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og utskifting på et tidligere tidspunkt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør. Skyvedør i trekonstruksjon i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er avvik:

TG 2 på grunn av inngangsdør tar borti karm og bør justeres.

Ytterdørene har passert over halvparten av forventet funksjonstid, noe som medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover. Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Grovt sett så har fellesskapet ansvaret og kostnaden med utvendig/fasade, mens andel/seksjon-eier har vedlikeholds og utbedrings-plikt for innvendig/betjening/rengjøring og forebyggende vedlikehold av bevegelige deler/mekanismer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak. Fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det registrert en høydeforskjell på 7 mm. Det gjøres oppmerksom på at NS 3600:2025 er brukt som referanse for vurdering av skjevheter på gulv.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige glatte dører. Fremstår med normal slitasje. Normalt intervall for justering av dører er 2–8 år.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2009. Dokumentasjon foreligger ikke.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Malt i tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) på vegg er svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv ved terskel er målt til 22 mm.
Høydeforskjellen fra topp slukrist til aluminiumslist ved terskel er målt til 35 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Etter dusjing kan det bli liggende igjen noe vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vann ledes til sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Det er ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Membran på lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med skap, speil, toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er ikke etablert drensåpning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Dette medfører at lekkasjevann ikke vil bli synliggjort, og det kan oppstå skade i lukkede konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Det er registrert noe svelling på baderomsinnredning og dør. Døren til dusjveggen er løs.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Det bør vurderes å etablere Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drens-åpning. Utstyr i kosett-cisterne - teknisk levetid 15 - 30 år.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir, og det registreres sug i kanalen. Luftespalte i dør for tilluft.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom (seksjon på kjøkken) mot våt-sone uten å påvise avvik. Det gjøres oppmerksom på at fuger ikke er tette. Det vil derfor ikke være unormalt med fukt mellom fliser og membran.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert stekeovn, frittstående oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap. Kjøkkenet fremstår med normal slitasje.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i boligen. Mekanisk avtrekk over kokeplate er funksjonstestet med papir, og det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes på bakgrunn av blant annet at garantitiden er utløpt (5 år). Timerfunksjon på avtrekk virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Hovedstoppekran er plassert i rør-i-rør-skap og fungerer som tiltenkt. Avløp fra rør-i-rør-skap har utkast i bad/vaslerom. Utkastet er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Forventet levetid for armaturer er 15–25 år. Forventet levetid for plast- og kobberrør er 25–75 år. Forventet levetid for plastsluk er 25–75 år.

Det er skrevet med tusj på vannrørene, noe som kan skade rørene over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Merker kan ofte fjernes med milde løsemidler som isopropylalkohol eller spesielle rengjøringsmidler. Vær forsiktig for å unngå skade på plastrøret under rengjøring.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring ble registrert. Basert på dette vurderes det som sannsynlig at lufting av kloakk er ivaretatt.

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldende standard. Forventet levetid for sluk, plast- og kobberrør er 25–75 år.

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon har normal funksjon i dag. Filter er byttet i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi garantitiden på ventilasjonsanlegget (5 år) er utløpt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.

Tilstandsrapport



TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Kombinasjon av radiatorer og gulvvarme. Vannbåren varme benyttes til oppvarming av forbruksvann.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Ventiler, blandeventiler og termostater har en forventet levetid på ca. 10–25 år. Kobberrør har generelt en forventet levetid på ca. 25–50 år.
Rør i gulv (PEX/plast, nedstøpt) har en forventet levetid på ca. 30–50 år, ofte lenger ved riktig montering og normalt bruk.
Radiatorer og fordelere har en forventet levetid på ca. 30–50 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg datert 27.08.2009. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



Sikringsskap står i entre/gang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen/bygget er sprinklet. .

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

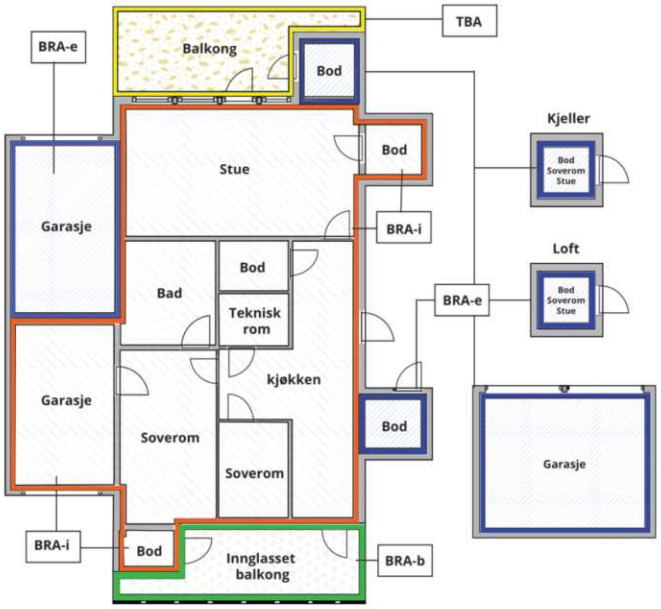
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	55	5		60	
SUM	**55**	**5**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod i kjeller 5 m2	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i stue 2, 62 m. Takhøyde målt i gang 2, 29 m. Bod i kjeller ca 5 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.5.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Morten Berg-Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	359		2	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storgata 23 F

Hjemmelshaver
Berg-Johansen Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligområde

Adkomstvei
Offentlig vei

Tilknytning vann
Offentlig

Tilknytning avløp
Offentlig

Regulering
Bolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	24.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

TEFT EIENDOM AS
Brannstasjonsveien 8
4312 SANDNES

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sandnes	Oppdragsnr.	319260045
Addresse	Storgata 23 F		
Postnr.	4306	Sted	SANDNES
Selgers navn	Morten Berg-Johansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt Forsikring

Polise/avtalenr.:

81387532

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ventilasjonsrens ble tilbudt til alle leiligheter i 2024, av Andersen Ventilasjonsrens AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Måling av luftmengde før og etter rens

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Ny parkett ble lagt på soverom i 2017.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

-Oalsgata undergår oppgraderinger i forbindelse med Bymiljøpakken.-Forretningslokalene ut mot Langgata skal bli restaurant. Dette gjelder en annen del av bygget og påvirker ikke selve boligen direkte.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sentral beliggenhet med noe by-/trafikkstøy

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.05.2026

Signert av *Morten Berg-Johansen*

Initialer selger:
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sandnes	Oppdragsnr.	319260045
Addresse	Storgata 23 F		
Postnr.	4306	Sted	SANDNES
Selgers navn	Morten Berg-Johansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2008

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt Forsikring

Polise/avtalenr.:

81387532

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ventilasjonsrens ble tilbudt til alle leiligheter i 2024, av Andersen Ventilasjonsrens AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Måling av luftmengde før og etter rens

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Ny parkett ble lagt på hovedsoverom i 2017.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

-Oalsgata undergår oppgraderinger i forbindelse med Bymiljøpakken.-Forretningslokalene ut mot Langgata skal bli restaurant. Dette gjelder en annen del av bygget og påvirker ikke boligen.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sentral beliggenhet med noe by-/trafikkstøy

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre ble oppdaget og behandlet i 2018. Det har ikke vært problemer etter dette.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

-Venstre plisségardin i stuen mangler én tråd/snøring, men fungerer som normalt likevel. -Blandebatteriet på kjøkkenet drypper når den lukkes på kaldt vann, men holder tett på varmt vann.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.05.2026

Signert av *Morten Berg-Johansen*

Initialer selger:
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Brandsberg-Dahls Arkitekter AS
Verksgaten 62
4001 STAVANGER

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 09.02.2011

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 201004392-7
Arkivkode : O: GBNR: 111-359

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 111/359 Byggeadresse: LANGGATA 2D

Tiltakets art:	Endring av bygg - oppdeling
Byggets/anleggets art:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer
Ansvarlig søker m/adr:	Brandsberg-Dahls Arkitekter AS, Verksgaten 62, 4001 Stav.
Tiltakshaver:	Sandnesporten AS, Langgata 41-43, 4306 Sandnes.

D-sak nr: 796/2006, 361/2007, 785/2007, 795/2007, 1078/2007, 438/2008, 822/2008, 114/2009, 807/2010

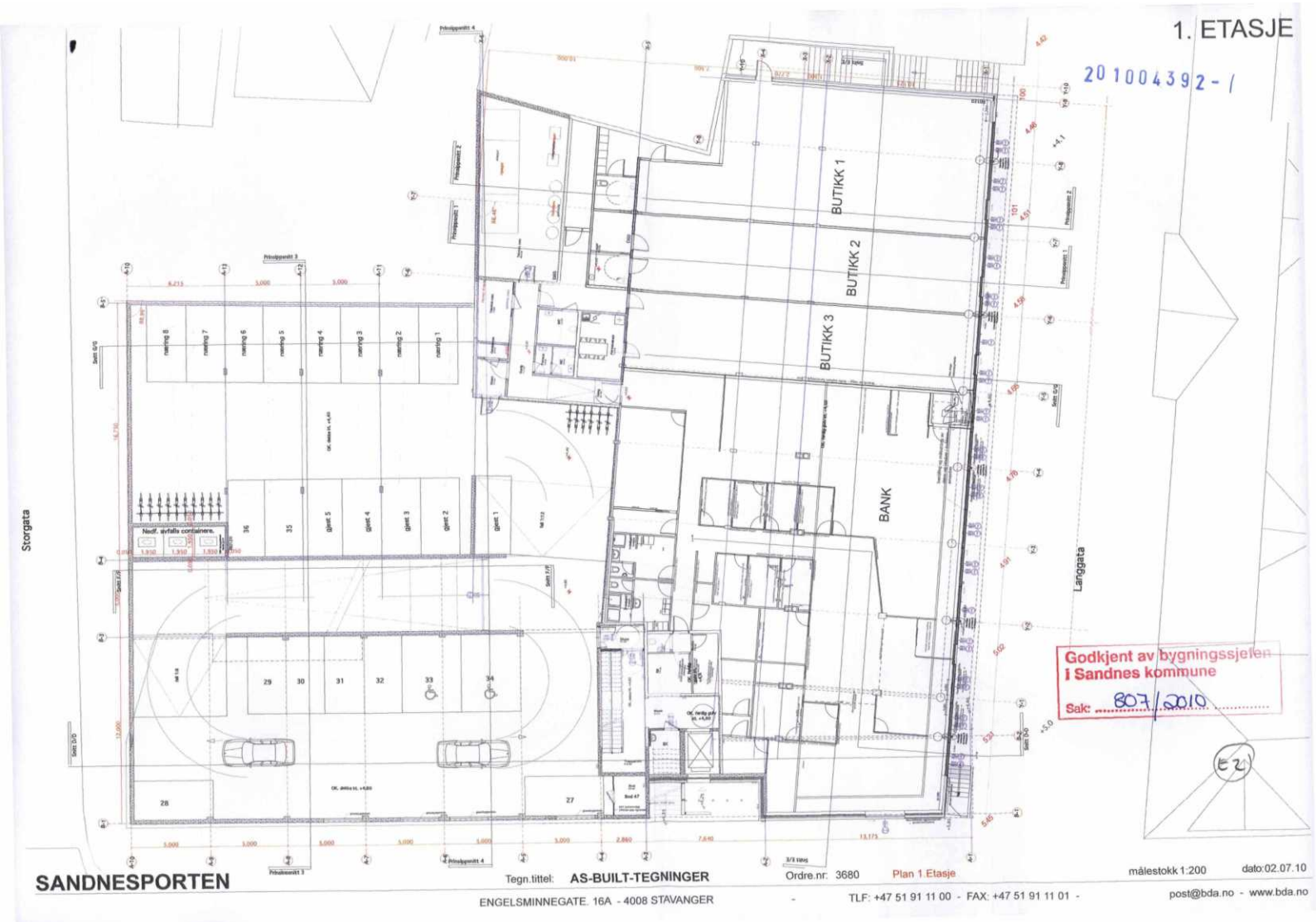
På grunnlag av søknad om ferdigattest datert den 10.01.2011 gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 99 ferdigattest for tiltaket. Det er bekreftet at gjenstående punkter i midlertidig brukstillatelse gitt den 24.09.2009, for leiligheter med boder og parkeringsanlegg i kjeller, og punkter i midlertidig brukstillatelse gitt den 14.07.2010, for butikklokaler i 1. etasje, er ferdigstilt.
Det er ikke foretatt befaring av arbeidet.

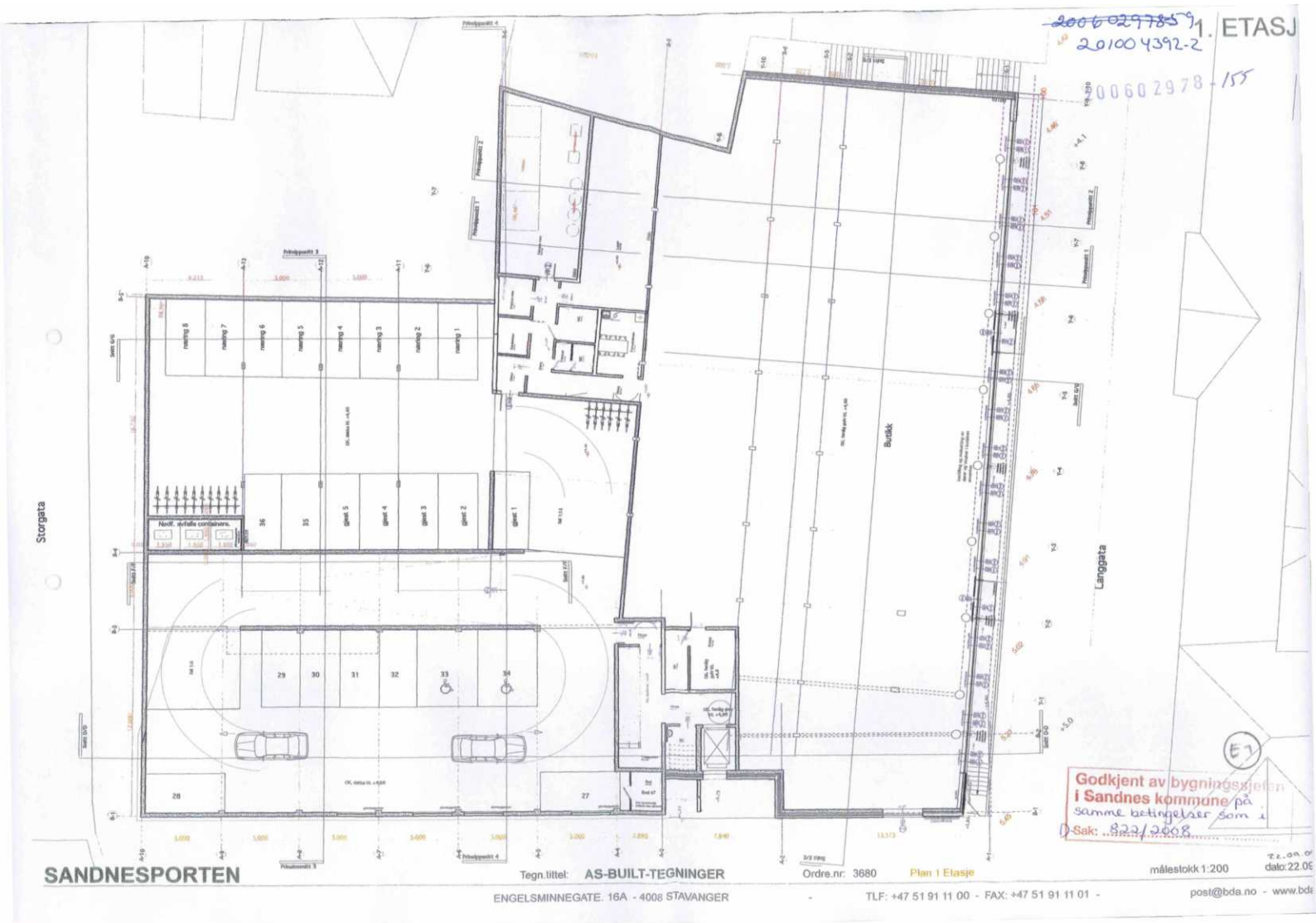
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

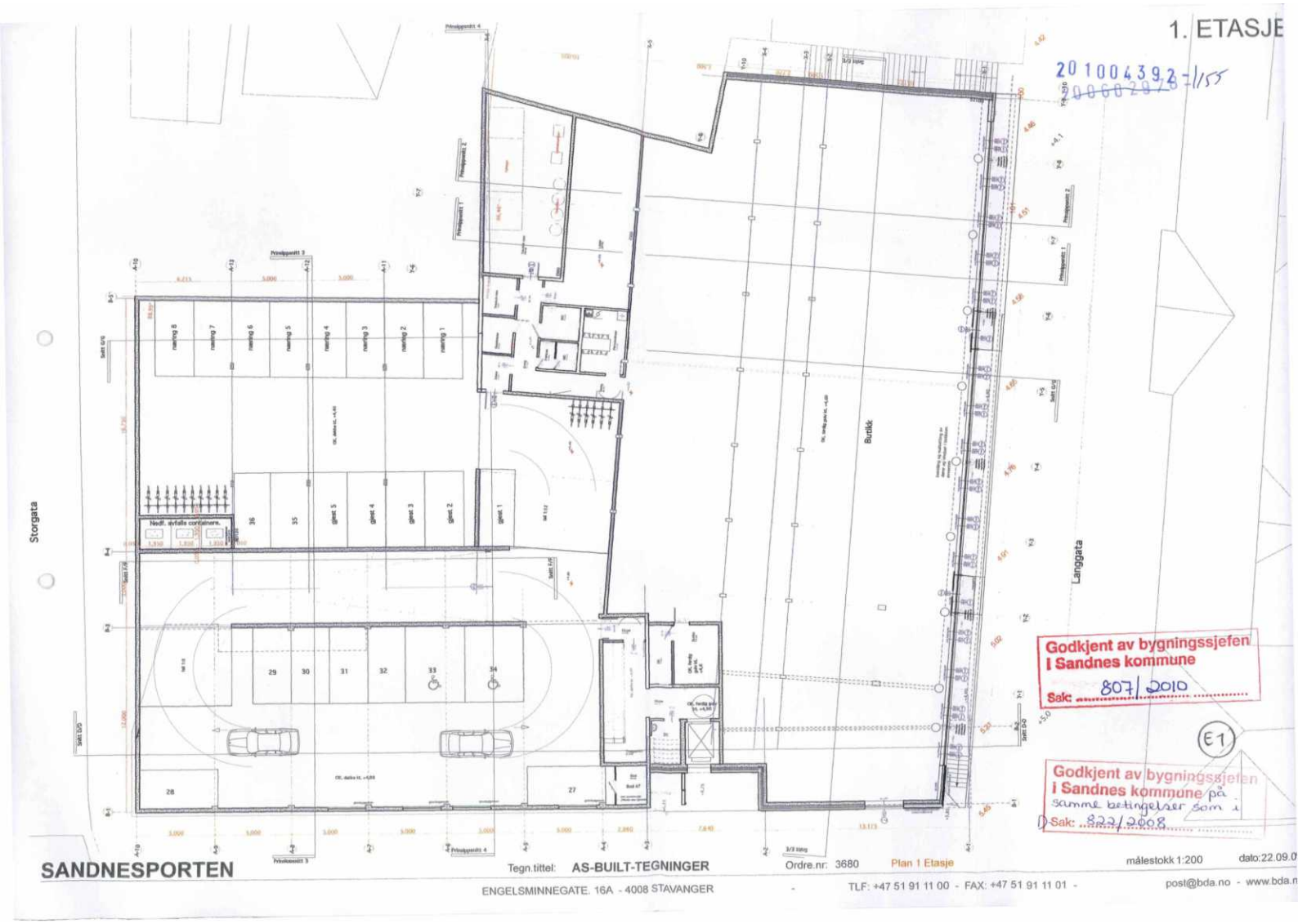
Ola T Solheim
Bygningssjef

Paul Korsberg
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Oppmåling, her
Brannsjefen

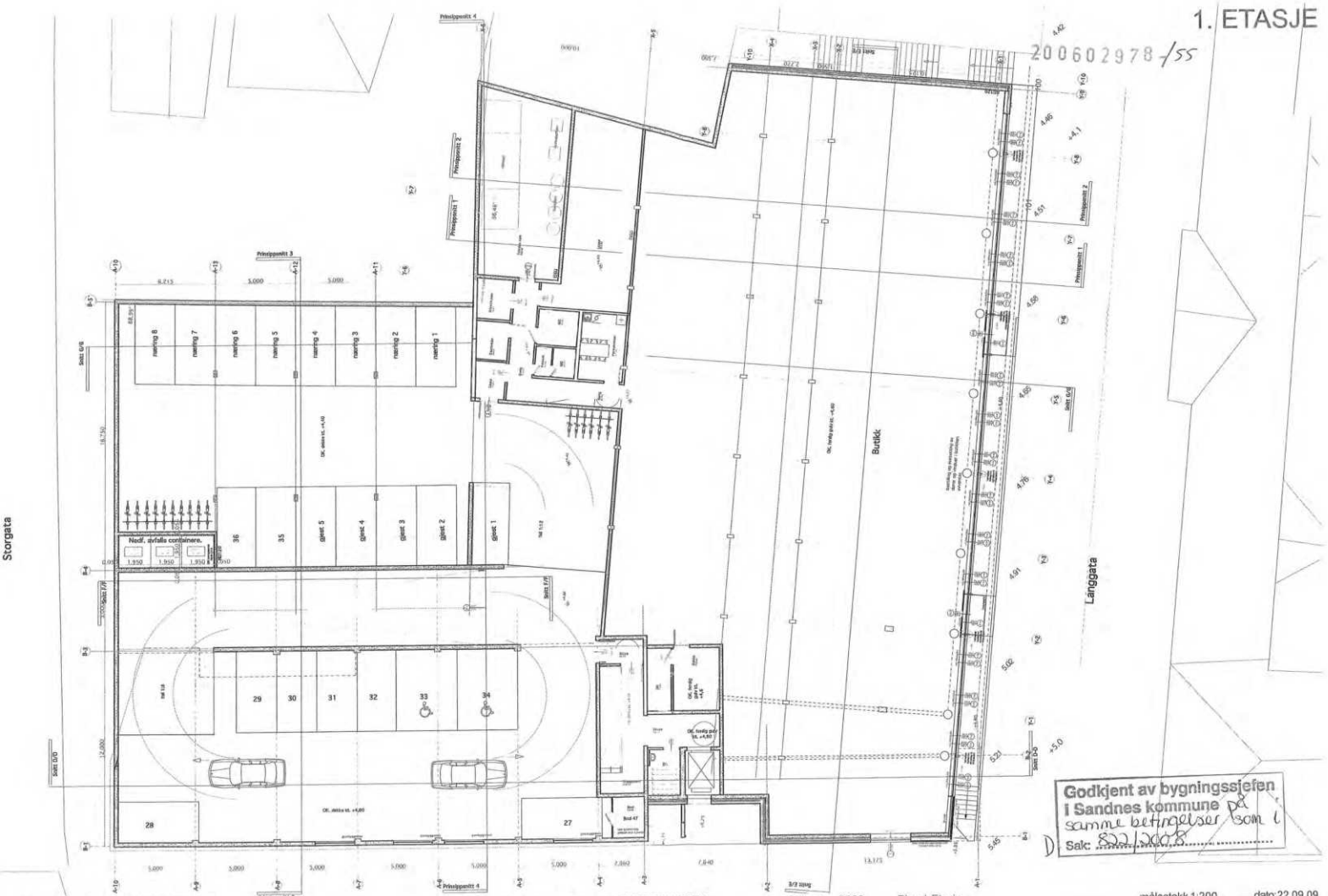

1. ETASJE
20100439 2 - 1
BUTIKK 1
BUTIKK 2
BUTIKK 3
BANK
Storgata
Langgata
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 807/2010
SANDNESPORTEN
Tegn.tittel: AS-BUILT-TEGNINGER
Ordre.nr: 3680
Plan 1.Etasje
målestokk 1:200
dato:02.07.10
ENGELSMINNEGATE. 16A - 4008 STAVANGER
TLF: +47 51 91 11 00 - FAX: +47 51 91 11 01 -
post@bda.no - www.bda.no


1. ETASJ
200602978-9
20100 4392-2
200602978 - 155
Storgata
Langgata
Butikk
Nedf. avfalls containere.
Godkjent av bygningsetaten
i Sandnes kommune på
samme betingelser som i
Sak: 822/2008
SANDNESPORTEN
Tegn.tittel: AS-BUILT-TEGNINGER
Ordre.nr: 3680
Plan 1 Etasje
målestokk 1:200
dato: 22.09
ENGELSMINNEGATE. 16A - 4008 STAVANGER
TLF: +47 51 91 11 00 - FAX: +47 51 91 11 01 -
post@bda.no - www.bda


1. ETASJE
20100439-2
Storgata
Langgata
Burlåk
Nedf. avfalls containere.
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 807/2010
E1
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune på
samme betingelser som i
Sak: 822/2008
SANDNESPORTEN
Tegn.tittel: AS-BUILT-TEGNINGER
Ordre.nr: 3680
Plan 1 Etasje
målestokk 1:200
dato:22.09.0
ENGELSMINNEGATE. 16A - 4008 STAVANGER
TLF: +47 51 91 11 00 - FAX: +47 51 91 11 01 -
post@bda.no - www.bda.n

1. ETASJE

200602978-155



Godkjent av bygningssjefen
I Sandnes kommune på
samme betingelser som i
Sak: 8221/2008

SANDNESPORTEN

Tegn.tittel: **AS-BUILT-TEGNINGER** Ordre.nr: 3680 Plan I Etasje målestokk 1:200 dato:22.09.09

ENGELSMINNEGATE. 16A - 4008 STAVANGER - TLF: +47 51 91 11 00 - FAX: +47 51 91 11 01 - post@bda.no - www.bda.no

2. ETASJE

200602978-155



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune Dato: samme betingelser som i Sak: 822/2008

SANDNESPORTEN Tegn.tittel: **AS-BUILT-TEGNINGER** Ordre.nr: 3680 Plan 2 etasje målestokk 1:200 dato:22.09.09

ENGELSMINNEGATE. 16A - 4008 STAVANGER - TLF: +47 51 91 11 00 - FAX: +47 51 91 11 01 - post@bda.no - www.bda.no

3. ETASJE

200602978-155



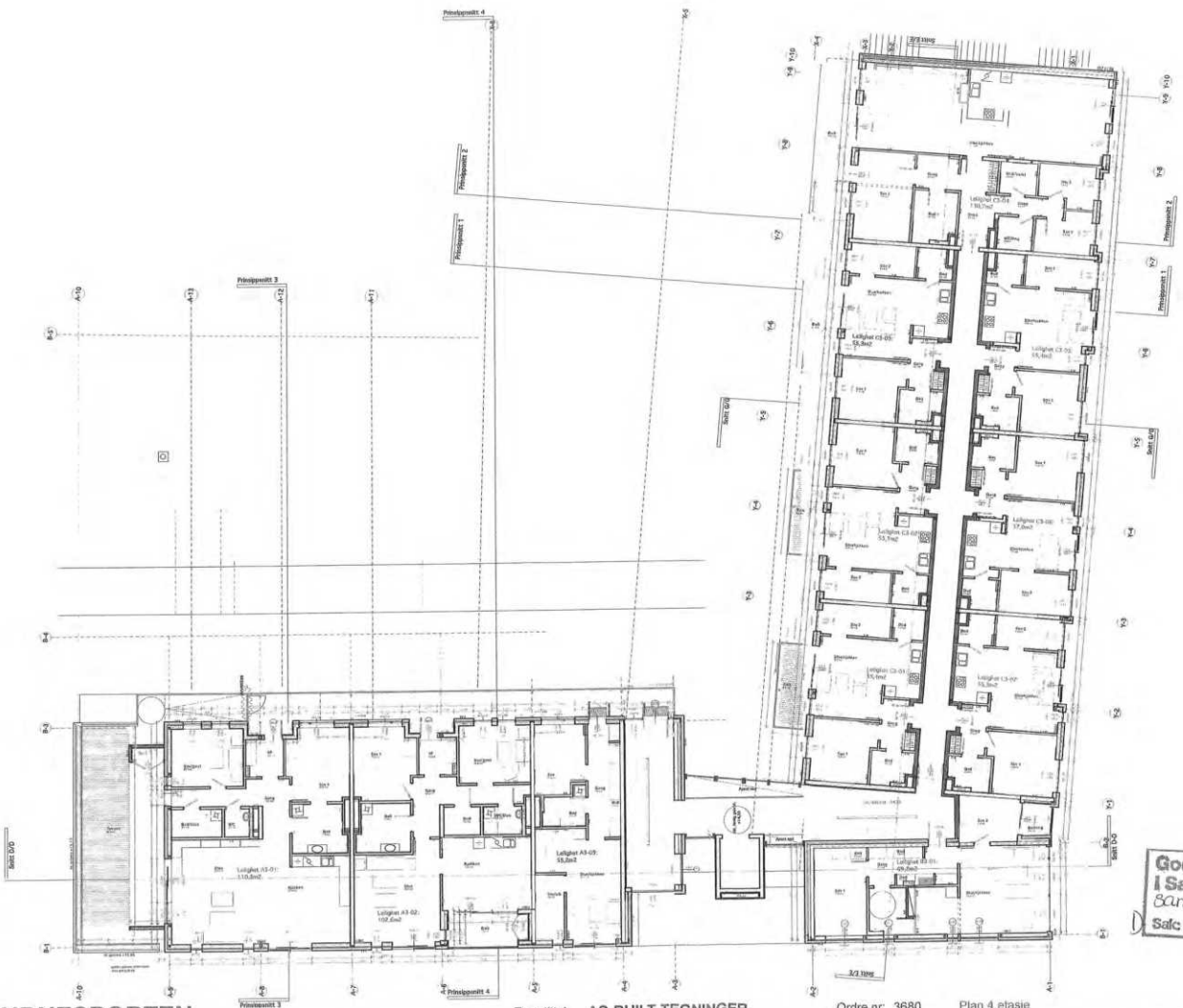
Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune på samme betingelser som i Salc 8/22/2009

SANDNESPORTEN Tegn.tittel: **AS-BUILT-TEGNINGER** Ordre.nr: 3680 Plan 3 etasje målestokk 1:200 dato:22.09.09

ENGELSMINNEGATE. 16A - 4008 STAVANGER - TLF: +47 51 91 11 00 - FAX: +47 51 91 11 01 - post@bda.no - www.bda.no

4. ETASJE

20060298-155



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune på samme betingelser som i Sak: 822/2007

SANDNESPORTEN

Tegn.tittel: **AS-BUILT-TEGNINGER** Ordre.nr: 3680 Plan 4 etasje målestokk 1:200 dato:22.09.09

ENGELSMINNEGATE. 16A - 4008 STAVANGER - TLF: +47 51 91 11 00 - FAX: +47 51 91 11 01 - post@bda.no - www.bda.no

4. B. ETASJE

200602970 /55



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune på samme betingelser som i Sak: 832/2008

SANDNESPORTEN

Tegn.tittel: **AS-BUILT-TEGNINGER** Ordre.nr: 3680 Plan 5 etasje målestokk 1:200 dato:22.09.09

ENGELSMINNEGATE. 16A - 4008 STAVANGER - TLF: +47 51 91 11 00 - FAX: +47 51 91 11 01 - post@bda.no - www.bda.no

PARKERING

MOTTATT
24 SEPT 2009

SANDNES KOMMUNE

Dok.nr.	Avd.	Saksjon	SB
55	B4&5	B4&6	PAKO

01 OKT 2009

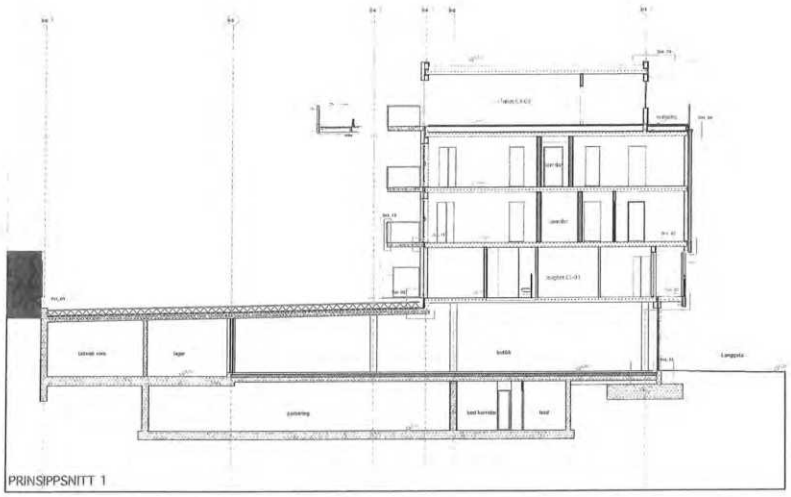
Ark. kode P	111-359
Ark. kode S	
Saksmp.nr. 200602978	Kass.



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune på samme betingelser som i
Sak: 522/2009

SANDNESPORTEN Tegn.tittel: **AS-BUILT-TEGNINGER** Ordre.nr: 3680 Plan Parkeringsetasje målestokk 1:200 dato:22.09.09

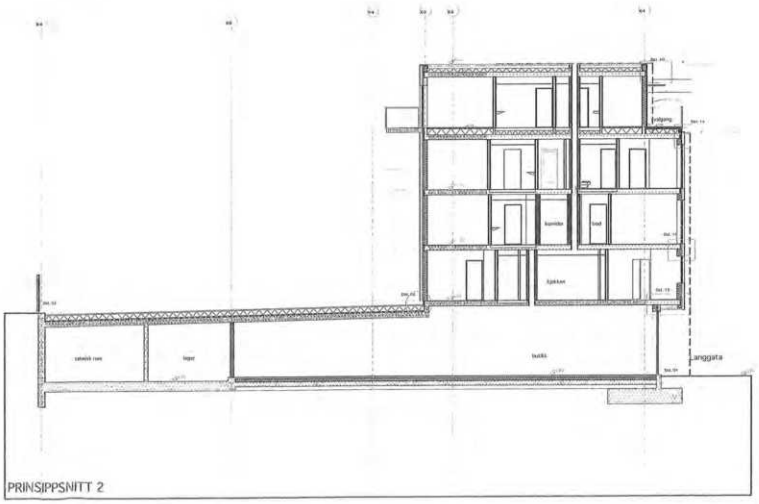
ENGELSMINNEGATE. 16A - 4008 STAVANGER - TLF: +47 51 91 11 00 - FAX: +47 51 91 11 01 - post@bda.no - www.bda.no



PRINSIPPSNITT 1

20060278-155

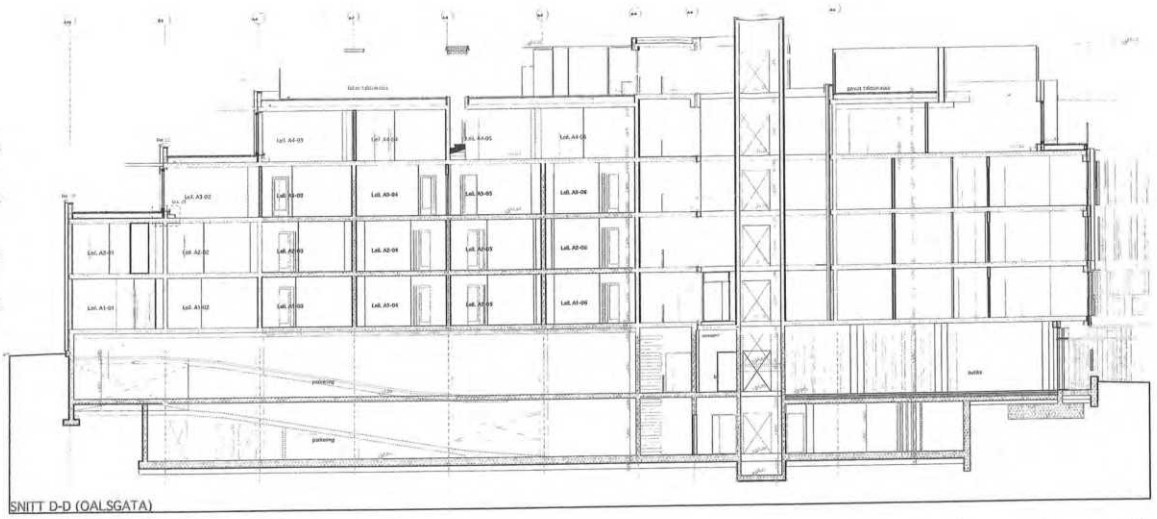
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune på
samme betingelser som i
D Sak: 822/2009



PRINSIPPSNITT 2

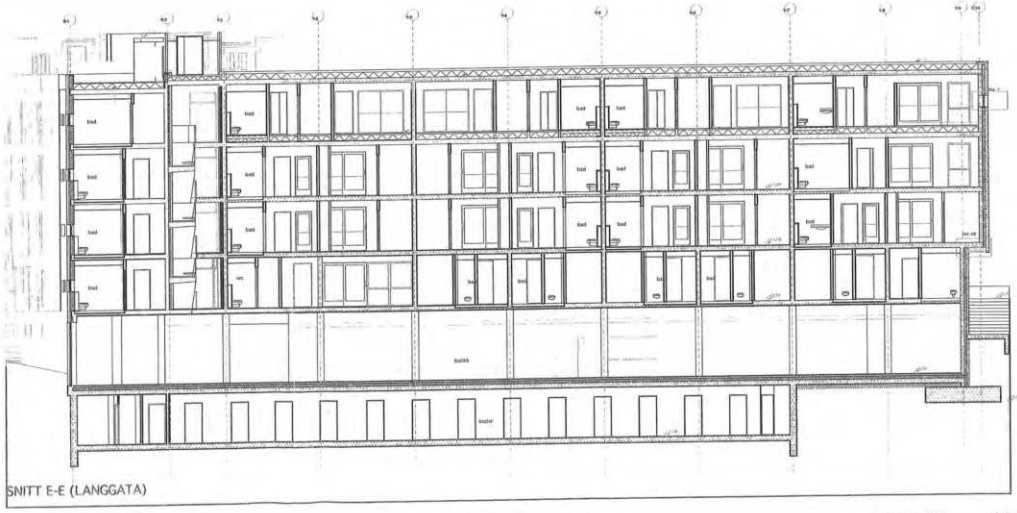
SANDNESPORTEN Tegn.tittel: **AS-BUILT-TEGNINGER** Ordre.nr: 3680 Prinsippsnitt 1 og 2 målestokk 1:200 dato:22.09.09

ENGELSMINNEGATE. 16A - 4008 STAVANGER - TLF: +47 51 91 11 00 - FAX: +47 51 91 11 01 - post@bda.no - www.bda.no



SNITT D-D (OALSGATA)

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune på
samme betingelser som i
Dato 8/2/2008

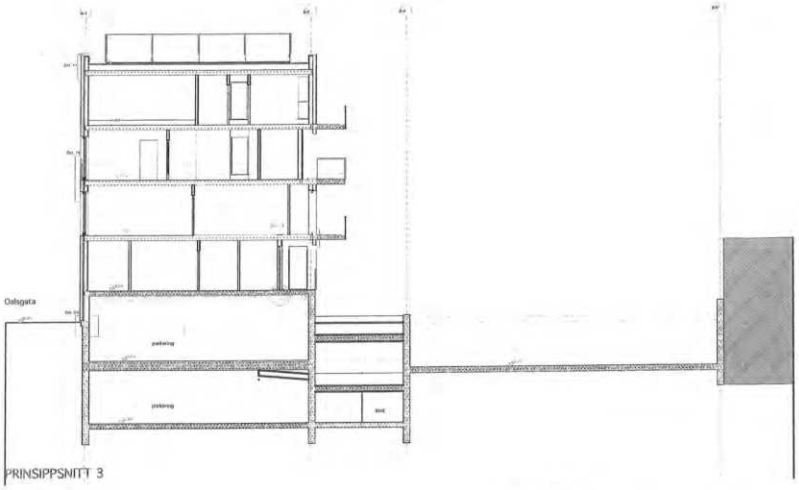


SNITT E-E (LANGGATA)

SANDNESPORTEN

Tegn.tittel: **AS-BUILT-TEGNINGER** Ordre.nr: 3680 Snitt D-D og E-E målestokk 1:200 dato:22.09.09

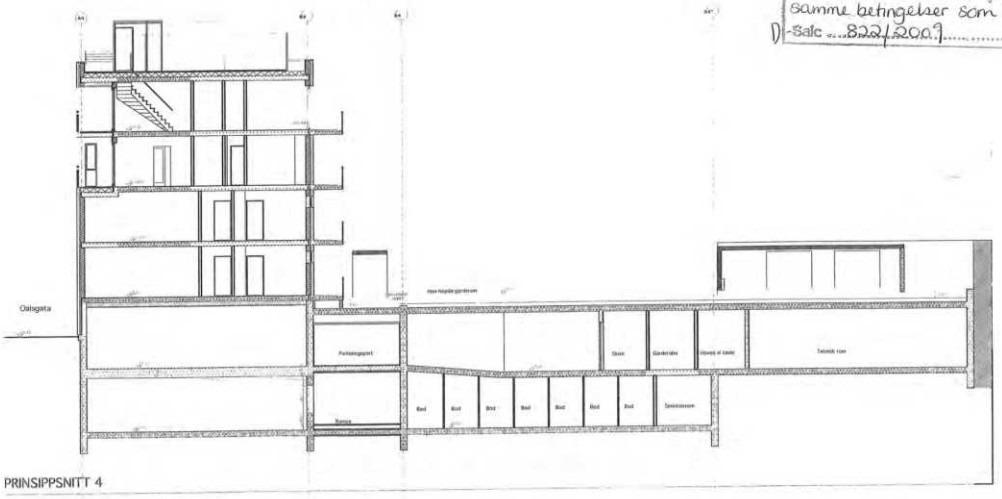
ENGELSMINNEGATE. 16A - 4008 STAVANGER - TLF: +47 51 91 11 00 - FAX: +47 51 91 11 01 - post@bda.no - www.bda.no



PRINSIPPSNITT 3

200602376-/55

Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune på samme betingelser som i Sak ...822/2009.....



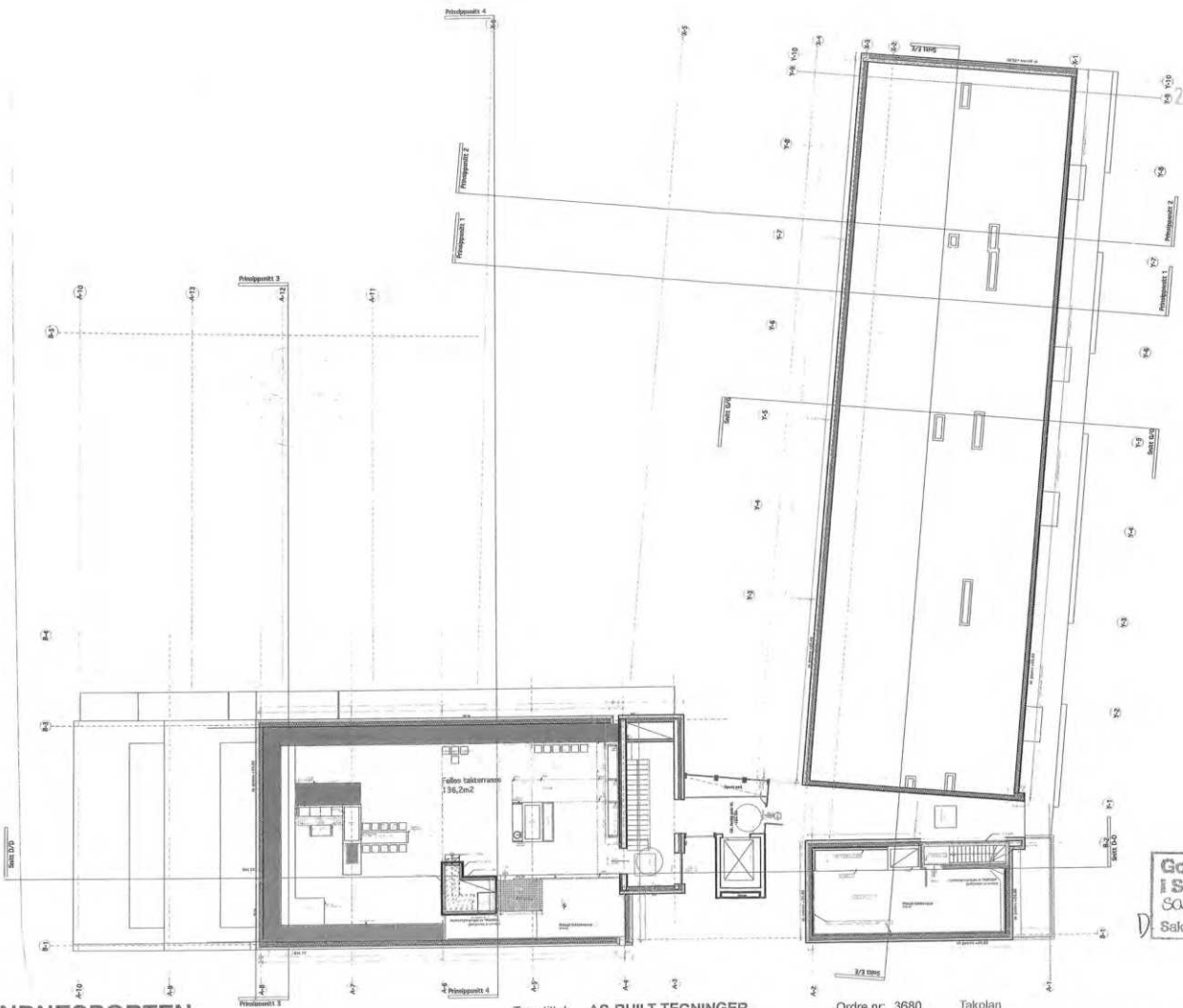
PRINSIPPSNITT 4

SANDNESPORTEN Tegn.tittel: **AS-BUILT-TEGNINGER** Ordre.nr: 3680 Prinsippsnitt 3 og 4 målestokk 1:200 dato:22.09.09

ENGELSMINNEGATE 16A - 4008 STAVANGER - TLF: +47 51 91 11 00 - FAX: +47 51 91 11 01 - post@bda.no - www.bda.no

TAKPLAN

200602978-155



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune på samme betingelser som i Salc: 822/2008

SANDNESPORTEN

Tegn.tittel: **AS-BUILT-TEGNINGER** Ordre.nr: 3680 Takplan målestokk 1:200 dato:22.09.09

ENGELSMINNEGATE. 16A - 4008 STAVANGER - TLF: +47 51 91 11 00 - FAX: +47 51 91 11 01 - post@bda.no - www.bda.no

PM SANDNES AS
v/Kasper Kristoffersen
Langgata 3, 4306 SANDNES
E-post: kasper.kristoffersen@privatmegleren.no

Deres ref.: 319260045 . Vår ref.: 1797-1-02 Dato: 19.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Sandnesporten
Organisasjonsnr:	994731246
Seksjonseier:	Berg-Johansen, Morten
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Storgata 23F, 4306 SANDNES
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	111
Bnr.	359

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 4395572-1.2.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har en kollektiv avtale med Altibox som betales via felleskostnadene.
Sameiet har a-konto innbetalinger av strøm som avregnes en gang årlig. Ved eierskifte, send kopi av overtakelsesprotokoll med avlesning til forvaltningrogaland@obos.no. Ved eierskifte blir strøm-/gassavregningen først foretatt ved kommende årsskifte.
Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned. Det føres avdelingsregnskap mellom bolig, Storgata 25 og næringGarasje: 11 seksjoner (ref vedtektene §3) har parkering i ES Byhagen Sandnes. Øvrige seksjoner har parkering i kjellerenPlassen følger seksjonen ved salg.Seksjon 51, 52, 54 og 55 har ikke ingen rettigheter i parkerings -og bodanlegget, jfr vedtektene §3.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 599,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vann/avløp	310,00	
Akonto gass	530,00	
Akonto strøm	310,00	
Vedlikehold bolig	275,00	
Kabel-tv/internett	509,00	
Felleskostnader Bolig	1 665,40	1 831,94 fra 01.06.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	100,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	2 800,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Molland pr. e-post: anders.molland@obos.no eller telefon: 22 86 59 78.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Martha Austvoll, e-post: sandnesporten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter

VEDTEKTER

for

sameiet Sandnesporten

gnr. 111 bnr. 359 i Sandnes kommune

§1

NAVN OG FORMÅL

Sameiet Sandnesporten består av 50 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner i Langgata 2 D, Storgata 23 og Storgata 25, Sandnes. Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 111 brn. 359 i Sandnes kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, og disse vedtekter fastsatt av sameiermøtet.

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

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

§3

PARKERING OG BODER

Alle boligseksjonene i Storgata 23 har rett til bod og parkering på oppmerket plass i lukket fellesanlegg. Snr 51, 52, 54 og 55 , Storgata 25, har ingen rettigheter i parkerings- og bodanlegget.

Snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13, 25, 26, 27 og 28 har en parkeringsplass hver i «Byhagen» gnr. 111, bnr. 78 snr. 1, slik det fremgår av tinglyst erklæring.

Snr. 48, 49 og 50 har rett til 8 parkeringsplasser i fellesanlegg.

Sameiet har 7 plasser forbeholdt gjester og besøk til boligseksjonene.

Seksjonseiere kan låne/leie ut parkeringsplasser til andre seksjonseiere eller leieboere i sameiet, men ikke til eksterne. Sameiets styre kan la næringsseksjonene disponere noen av gjesteplassene i normal kontortid.

§4

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Disse utgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Når det gjelder drift og vedlikehold skal det tilstrebes uavhengighet mellom boliger og næringsseksjoner slik at spørsmål som i det vesentlige bare angår enten bolig- eller næringsdelen, skal avgjøres av de sameierne som representerer den respektive del av sameiet.

Kostnader ved drift og vedlikehold fordeles slik at forhold som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, fordeles på de respektive deler. Tilsvarende prinsipp gjelder for forholdet mellom Storgata 23 og Storgata 25.

Næringsseksjonene skal ikke belastes kostnader til drift og vedlikehold av heis, trappeoppgang eller adkomstarealene for boligseksjonene, herunder renhold.

Seksjonene 52, 53, 54 og 55 i Storgata 25 står selv ansvarlig for alt innvendig og utvendig vedlikehold av bygningen, samt for alle pålegg og krav som er knyttet til bygningens vernestatus. Disse seksjonene skal ikke belastes for utgifter til vedlikehold av hovedbygningen Storgata 23, inkl. garasjer og boder. Snr.52, 53, 54 og 55 har samme rett til gårdsrom som boligseksjonene i Storgata 23, og belastes utgifter hertil etter sameiebrøken.

Styret utarbeider årlig budsjett for fellesutgifter, herunder tar stilling til om utgiftene skal fordeles etter annet enn sameiebrøken, jfr. forrige avsnitt.

Den enkelte sameier tilpliktes å inn betale forskuddsvis hver måned et a konto- beløp til dekning av sin andel av de årlige, budsjetterte felleskostnader.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra vedkommende seksjonseiers side.

§5

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen er sameiets ansvar. Snr. 52, 53, 54 og 55 skal bekoste ytre vedlikehold av disse seksjonene og skal ikke belastes for andre vedlikeholdskostnader.

§6

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond som skal dekke fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§7

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§8

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 5 personer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§9

STYRETS VIRKSOMHET

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

eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas i et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§10

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§11

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på

sameiermøtet, m ed mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§12

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

§13

SAKER SOM SKAL

BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§14

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av de samlede stemmetall,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§15

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§16

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§17

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven paragraf 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§18

FRAVIKELSE

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner paragraf 27.

§19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§20

ENDRINGER AV VEDTEKTENE

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§21

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Heller ikke styremedlem eller forretningsfører må delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§22

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 27. mai 1997 nr. 31.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1797

EIERSEKSJONSSAMEIET SANDNESPORTEN

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET SANDNESPORTEN

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:00, Jonas, Storgata 23.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir beboerdel der dere kan stille andre spørsmål og diksutere andre saker som ikke behandles i årsmøte, etter det formelle årsmøte.

Det blir noe lettere servering i form av kaffe og litt å bite i.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Overvåkning i garasje
8. trappeoppgang vask
9. Parkering
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET SANDNESPORTEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Molland er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1797 Eierseksjonssameiet Sandnesporten - Revisjonsberetning.pdf
2. 1797 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-

Sak 7

Overvåkning i garasje

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ber om tillatelse til å kunne sette opp overvåkningskamera i garasje anlegget.
Altså innvendig i garasjen, ikke noe på utsiden av bygget.

Det er ikke utredet helt, men montering og bruk skal skje iht. gjeldene lover og regler.

Innhentet pristilbud tilsier at tiltaket vil medføre en kostnad på ca. 22 500,- for innkjøp og montering av 3 kameraer.

Forslag til vedtak

Sameiet får mulighet til å montere overvåkning i garasjeanlegg.

Sak 8

trappeoppgang vask

Forslag fremmet av:
Ernst Andre Persson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

hvorfor har ikke vi i storgata 25 vask/renhold i trappeoppgangen, dette satte vaktmester også spørsmål til, da han vet at andre oppganger har dette .

Styrets innstilling

Styret kan inngå egen avtale for vask av trappeoppgang i Storgata 25, kostnaden for dette vil bli satt Storgata 25 og fordelt gjennom den interne brøken for de 4 seksjonene som ligger der.

Forslag til vedtak

vill ha oppgradering på renhold/vask

Sak 9

Parkering

Forslag fremmet av:
Geir Steinsvåg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg ser at forskriftene gjør at jeg ikke kan leie ut parkeringsplassen min til andre enn beboerne i gården. Det er et veldig lite marked, og et marked som er lite villig til å betale markedspris. Det er vel ikke helt realt når næringsavdelingen kan oppnå tre ganger høyere leie?

Styrets innstilling
Styret stiller seg negativ til endring av vedtektene. Hovedårsaken til at vedtektene tar for seg denne begrensningen er for å ha best mulig kontroll på hvem som har tilgang til sameiets areal. Dette opprettholdes i dag med portene og dørene som er i garasjeanlegget på de 2 nivåene som ligger.

Forslag til vedtak
Begrensningen i utleie av parkeringsplass tas bort.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING FRA STYRET I SAMEIET SANDNESPORTEN FOR SESONGEN 2025/2026

Medlemmer av styret valgt på årsmøtet 2025:

Martha Austvoll, styreleder (valgt for 2 år)

Svein Tveit, styremedlem (valgt for 2 år)

Ingvar Tjosevik, styremedlem (valgt for 1 år)

Evald Storaas Traa, styremedlem (valgt for 1 år)

Arne Øvstebø, styremedlem (valgt for 1 år)

Sanna Rana, varamedlem (valgt for 1 år)

Styret har i perioden fra forrige årsmøte (29.04.25) avholdt 5 styremøter, inklusiv budsjettmøte og regnskapsmøte.

I tillegg kommer ekstraordinært digitalt årsmøte som ble gjennomført per 16.10.25 for valg av ny revisor, samt årsmøtet i år.

Også dette året har styret vært opptatt av å få ferdigstilt vedtatte vedlikeholdsaktiviteter. Vi har lykkes med å få malerarbeidet av C-blokka gjennomført. I tillegg har Sindre Riska utbedret og malt om igjen deler av inngangen fra Oalsgata. Dessverre viser det seg at det fremdeles er vanngjennomtrenging på heistårn både utvendig og innvendig. Styret følger med og vil vurdere hva som ytterligere kan gjøres i tiden framover.

Dessverre ble det ikke vær og ledig tid til utskifting av, spesielt 1 terrassedøe i 4. etc. C-blokk. Jobben står på vent til sommeren 2025.

Dører til alle 4 leiligheter er innkjøpt og står på lager, og vil bli skiftet ved behov.

På grunn av stor skade på ytre garasjeport måtte nedre del av døren skiftes ut. Skaden medførte at porten måtte stå åpen i 2-3 uker rundt juletider. Uheldig og medfører stor kostnad på 85.000,- kr for fellesskapet. Skaden er antakelig gjort med en høy bil og burde vært dekket av bilens forsikring. Styret oppfordrer alle til å være observant på at porten alltid er helt oppe før man kjører gjennom. Meld alltid fra til styret dersom du ser at porten blir skadet slik at sameiet ikke må bære kostnader som burte vært dekket via bilens forsikring.

Fornyelse av fellesavtalen for TV og internett med Lyse fra ALTIBOX 200/Altibox 200 Flex til Altibox Flex M. Dette ble gjort fordi gjeldende avtale utløp.

Planlagte aksjoner for resten av året:

· Sandnes kommune har gjort vedtak og «nye» adresser for Storgata 23, adresser som er i henhold til offentlige registre. Det ble innhentet tilbud fra 2 bedrifter. ShowOff ble valgt og foretok endringen 13.mars -26. Styret er fornøyd med jobben. Kostnad: ca. 20.000,-NOK.

· Utskifting av wire i heisen. Det er en omfattende og kostbar jobb som vil bli gjennomført av ScanHeis AS 17. og 18. mars. Heisen vil være stengt disse dagene. Kostnad ca 130.000 NOK.

· Det er innhentet anbud på ny forsikringsavtale da nåværende avtale utløper våren 2026. Styret gjør vedtak om ny avtale i møte 23.03.26

· Vi takker vaktmesteren for hans oppfølging av serviceavtaler og ellers faste vedlikeholdsjobber i henhold til faste rutiner som bidrar til at huset vårt fungerer bra og er trygt og godt. Samarbeidet med vaktmesteren er utmerket.

· Styret setter pris på at beboerne passer på og holder fellesarealer ryddige. Det er viktig for å holde en høy standard og en god trivsel.

Styret oppfordrer eiere og beboere å komme med ideer og forslag til styret. Bruk Vibbo både til informasjon og henvendelse til styret eller andre beboere.

Sandnes, 23.mars 2026

For styret i Sandnesporten

Martha Austvoll

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Sandnesporten

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Sandnesporten som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 23. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

EIERSEKSJONSSAMEIET SANDNESPORTEN
ORG.NR. 994731246, KLIENTNR. 1797

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 786 472	1 870 193	1 788 000	1 885 047
Ladeinntekter elbil		22 141	52 664	0	0
Andre inntekter		0	11 191	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 808 613**	**1 934 048**	**1 788 000**	**1 885 047**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 288	-5 288	-5 288
Styrehonorar	4	-40 000	-37 500	-40 000	-40 000
Avskrivninger	12	-508	-8 144	0	0
Revisjonshonorar	5	-12 500	-8 500	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-121 945	-117 255	-123 938	-129 515
Konsulenthonorar		-33 655	-33 922	-58 000	-58 000
Drift og vedlikehold	6	-756 809	-626 472	-593 480	-598 534
Forsikringer		-150 216	-130 370	-179 119	-170 000
Kommunale avgifter		-1 905	0	-2 300	-2 530
Garasjer	7	-141 525	-145 884	-90 000	-90 000
Energi/fyring	8	-48 919	-69 772	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 431	-300 324	-298 356	-315 276
Andre driftskostnader	9	-454 366	-682 492	-332 360	-376 407
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 077 419**	**-2 165 924**	**-1 822 841**	**-1 885 850**
DRIFTSRESULTAT		**-268 806**	**-231 876**	**-34 841**	**-803**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 511	22 396	0	0
Finanskostnader	11	-609	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**7 903**	**22 396**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-260 903**	**-209 480**	**-34 841**	**-803**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-260 903	-209 480		

EIERSEKSJONSSAMEIET SANDNESPORTEN
ORG.NR. 994731246, KLIENTNR. 1797

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	0	508
Langsiktige fordringer	13	58 375	68 375
SUM ANLEGGSMIDLER		**58 375**	**68 883**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 009	32 409
Forskuddsbetalte kostnader		42 425	44 986
Andre kortsiktige fordringer	14	10 254	14 072
Underregnskap kommunale avgifter	15	6 204	86 303
Driftskonto OBOS-banken		588 160	705 845
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 000	0
Sparekonto OBOS-banken		5 252	325 803
SUM OMLØPSMIDLER		**678 303**	**1 209 418**
SUM EIENDELER		**736 678**	**1 278 301**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	19	238 381	499 284
SUM EGENKAPITAL		**238 381**	**499 284**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 923	20 896
Leverandørgjeld		369 689	264 504
Skyldige offentlige avgifter	16	24 640	0
Energiavregning	17	87 119	491 299
Annen kortsiktig gjeld	18	6 926	2 318
SUM KORTSIKTIG GJELD		**498 297**	**779 017**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**736 678**	**1 278 301**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 11.03.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Sandnesporten

Martha Austvoll /s/	Ingvar Tjosevik /s/	Arne Øvstebø /s/
Evald Storaas Traa /s/	Svein Tveit /s/	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Bolig	1 012 092
Felleskostnader Næring	28 119
Felleskostnader SG25	67 705
Parkering	20 004
Kabel-tv/internett	296 476
Vedlikehold bolig	183 780
Vedlikeholdsfond næring	161 640
Vedlikehold Storg25	16 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 786 472**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 500**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-541 156
Drift/vedlikehold VVS	-6 885
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 572
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 684
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-11 023
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 808
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 522
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 160
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-756 809**

NOTE 7
GARASJER
KOSTNADER GARASJER

Avgifter	-1 842
Driftskostnader	-23 602
Forsikring	-19 724
Strøm og nettleie	-76 962
Vedlikehold	-13 808
Diverse kostnader	-5 587
SUM KOSTNADER GARASJER	**-141 525**
SUM GARASJER	**-141 525**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-48 919
SUM ENERGI / FYRING	**-48 919**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 408
Diverse utstyr	-3 693
Vaktmestertjenester	-236 645
Renhold ved firmaer	-195 638
Andre driftskostnader	-1 658
Trykksaker	-77
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 915
Øreavrunding	-6
Velferdskostnader	-486
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-454 366**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 032
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 249
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	268
Andre renteinntekter	1 963
SUM FINANSINNTEKTER	**8 511**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-609
SUM FINANSKOSTNADER	**-609**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Varmepumpe		
Kostpris	33 084	
Avskrevet tidligere	-32 576	
Avskrevet i år	-508	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-508**

NOTE 13
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Ladestasjoner	124 375	
Tidligere innbetalt andeler	-56 000	
Innbetalt andel i år	-10 000	
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		**58 375**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 254
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 254**

NOTE 15
UNDERREGNSKAP KOMMUNALE AVGIFTER

Forskuddsinnbetalinger(a konto)	-288 424
Vann og avløp	294 627
SUM UNDERREGNSKAP KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 204**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-24 640**

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-61 608
SUM INNTEKTER	**-61 608**

KOSTNADER

Gass	22 901
Strøm	44 772
SUM KOSTNADER	**67 674**

Uoppgjorte avregninger	-93 184
SUM ENERGIAVREGNING	**-87 119**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-6 926
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 926**

NOTE: 19
EGENKAPITAL
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

Egenkapital 1.1.	499 284
Årets resultat	-260 903
Egenkapital 31.12.	**238 381**

	EK 1.1.		Endring	EK 31.12.
Egenkapital boliger	180 005		-156 995	23 010
Egenkapital næring	371 619		-113 667	257 952
Egenkapital Storgata 25	-52 340		9 759	-42 581
SUM EGENKAPITAL	**499 284**	**0**	**-260 903**	**238 381**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Resultatrapport avdelinger boligselskap ON desember 2025

Eierseksjonssameiet Sandnesporten

	Bolig	Storgata 25	Næring	Sum
DRIFTSINNTEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	1 512 352	84 361	189 759	1 786 472
LADEPUNKT	22 141	0	0	22 141
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 534 493**	**84 361**	**189 759**	**1 808 613**
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-3 689	-329	-1 622	-5 640
STYREHONORAR	-26 164	-2 332	-11 504	-40 000
AVSKRIVNINGER	-508	0		-508
REVISJONSHONORAR	-8 176	-729	-3 595	-12 500
FORR.FØRERHONORAR	-79 764	-7 109	-35 071	-121 945
KONSULENTHONORAR	-23 337	-1 739	-8 579	-33 655
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-584 819	-24 247	-147 743	-756 809
FORSIKRINGER	-94 416	-24 662	-31 138	-150 216
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 246	-111	-548	-1 905
GARASJER	-112 645	0	-28 880	-141 525
ENERGI / FYRING	-48 451	0	-468	-48 919
KABEL- / TV-ANLEGG	-309 431	0	0	-309 431
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-404 011	-13 805	-36 550	-454 366
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 696 658**	**-75 063**	**-305 698**	**-2 077 419**
DRIFTSRESULTAT:	**-162 165**	**9 299**	**-115 940**	**-268 806**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD				
FINANSINNTEKTER	5 567	496	2 448	8 511
FINANSKOSTNADER	-398	-35	-175	-609
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**5 169**	**461**	**2 273**	**7 903**
RESULTAT	**-156 995**	**9 759**	**-113 667**	**-260 903**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 1797 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET SANDNESPORTEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	111	**Bruksnr**	359	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	2
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner over bakken
Bebyggelsesplaner
Kommunedelplaner
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken
Midlertidige forbud
Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201712
Navn	kommunedelplan for Sandnes sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/16/2019 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_Bestemmelser_201712.pdf
Delarealer	

Areal	2426.16 kvm
Bestemmelseomrnavn	#1
Kpbestemmelsehjemmel	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

Areal	2426.16 kvm
Hensynsonenavn	H410
Kpinfrastruktur	410 - Krav vedr. infrastr.

Areal	2426.16 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	2414.57 kvm
Omrnavn	S1
Kparealformal	Sentrumsformål

Areal	11.59 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004117
Navn	Endret regulering av kvartalet Oalsgate, Langgata, Storgata, Solaveien
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/20/2006 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2004117.pdf

Delarealer

Areal	263.4 kvm
Feltnavn	
Regform	661 - Bevaring av bygninger

Areal	22.15 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	55.75 kvm
Feltnavn	
Regform	911 - Bolig/Forretning/Kontor

Areal	49.3 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	109.71 kvm
Feltnavn	
Regform	911 - Bolig/Forretning/Kontor

Areal	65.48 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	73.91 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	610.26 kvm
Feltnavn	
Regform	911 - Bolig/Forretning/Kontor

Areal	847.01 kvm
Feltnavn	
Regform	911 - Bolig/Forretning/Kontor

Areal	0.52 kvm
Feltnavn	
Regform	311 - Gate m/fortau

Areal	541.38 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Id	201708
Navn	Detaljregulering av FV 509 Oalsgata
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/25/2020 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_201708.pdf
Delarealer	

Areal	72.61 kvm
Feltnavn	o_SF122
Rparealformal	2012 - Fortau

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202120
Navn	Detaljregulering for gnr 111 bnr 571 - Oalsgata 1 m.fl.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Id	202414
Navn	Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

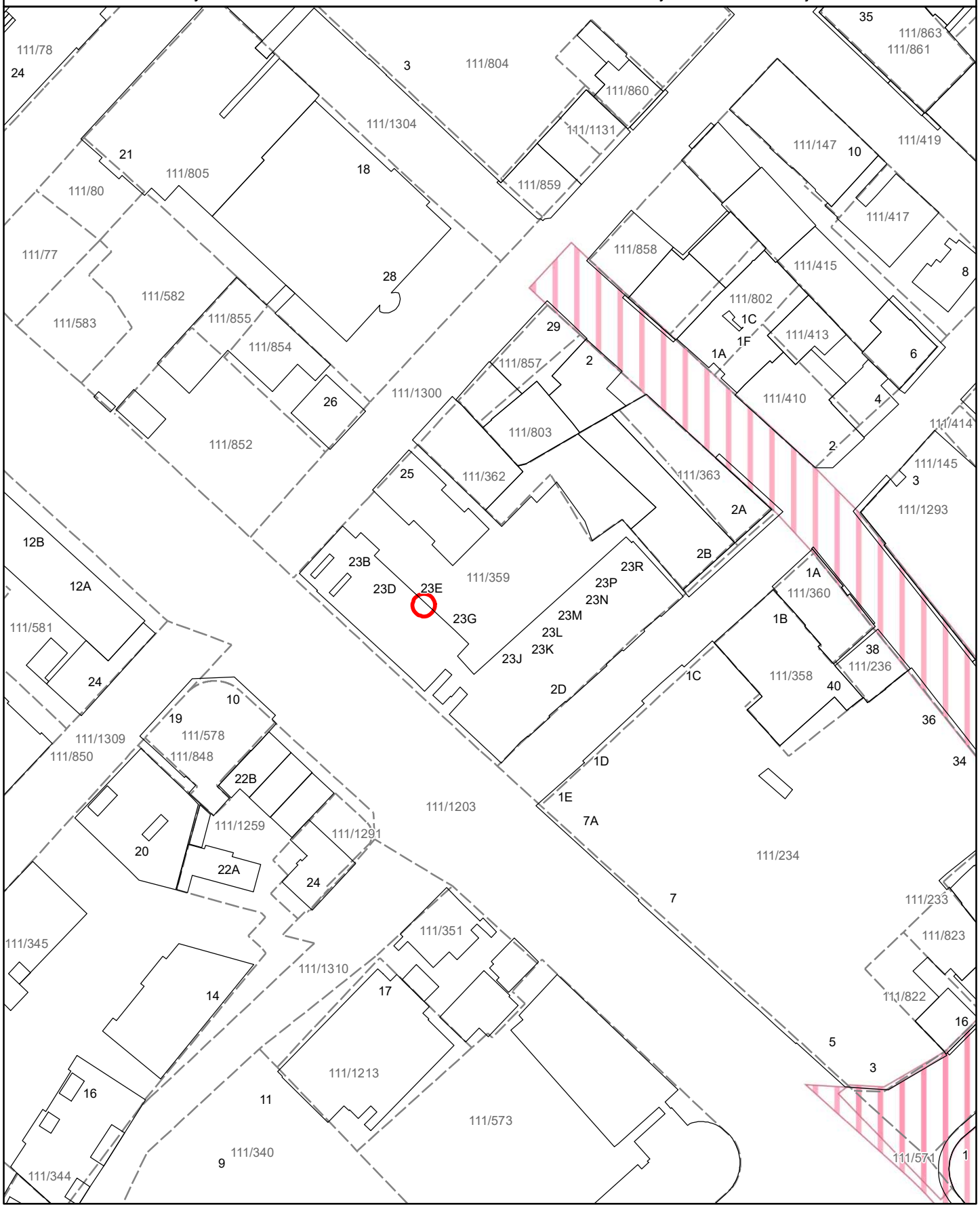
Reguleringsplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Storgata 23F, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/359/0/2
Dato: 2026-05-19 Planident: 202120,202414
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



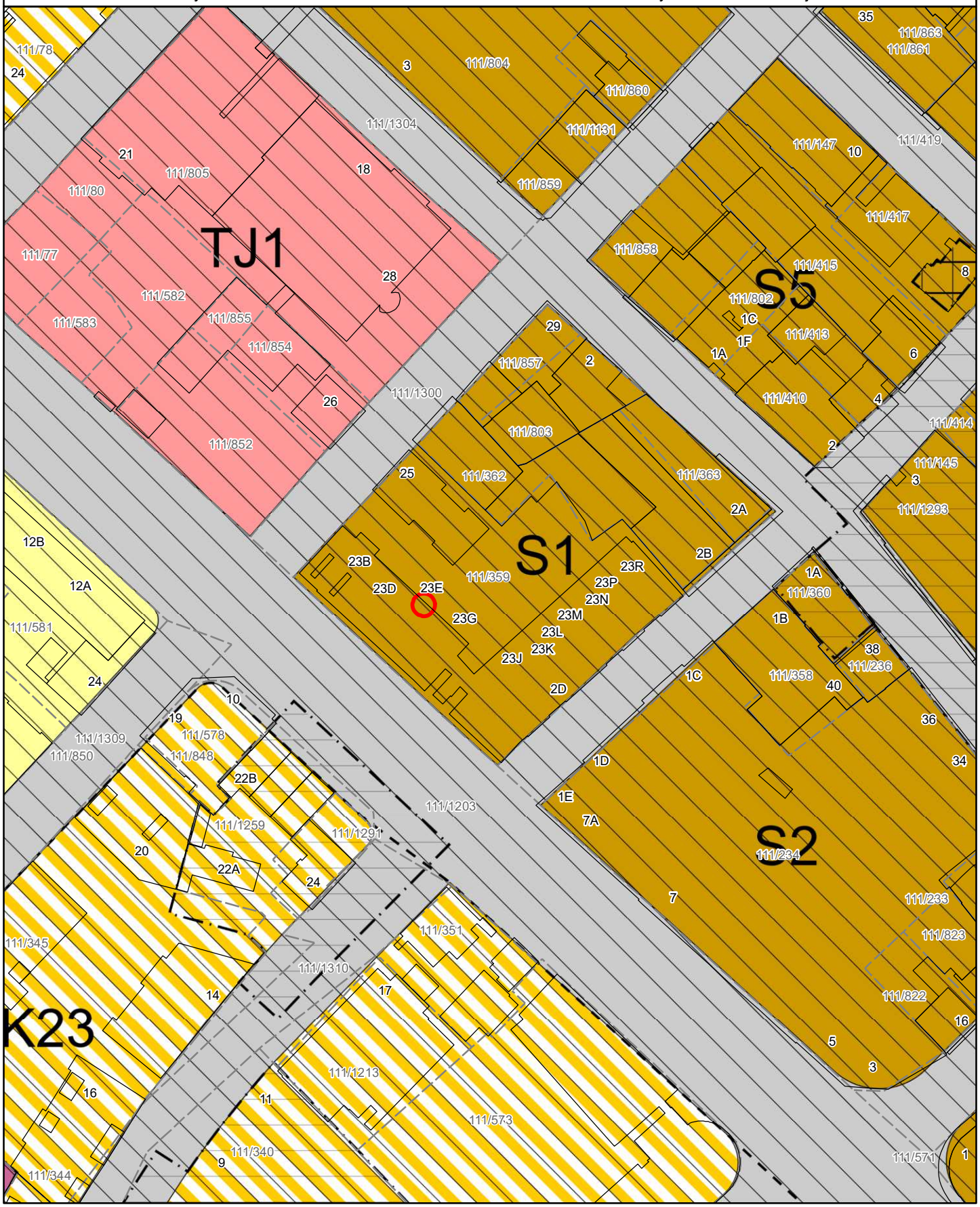
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Storgata 23F, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/359/0/2
Dato: 2026-05-19
Målestokk: 1:1,000
Planident: 201712
Ikrafttredelsesdato: 16.12.2019

Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Grunnkart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Storgata 23F, 4306 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/359/0/2
Dato: 2026-05-19
Målestokk: 1:1,000

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



Utskriftsdato: 19.05.2026

Eiendomskart for eiendom 1108 - 111/359//2



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 426,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6528031,48	**Øst**	311458,48	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6528001,77	311462,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,37	
2	6528006,36	311466,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,53	
3	6528015,67	311476,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,88	
4	6528027,34	311489,28	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,98	
5	6528035,48	311498,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,61	
6	6528036,27	311498,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,05	
7	6528049,8	311486,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,98	
8	6528045,55	311480,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,39	
9	6528058,56	311472,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,26	
10	6528048,75	311462,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,72	
11	6528064,39	311446,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,55	
12	6528053,95	311436,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,30	
13	6528038,41	311422,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,32	
14	6528004,63	311458,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	49,77	

Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:	Storgata 23F, 4306 SANDNES		
Gnr/Bnr:	111/359/0/2		
Dato:	2026-05-19	Planident:	2004117
Målestokk:	1:1,000	Ikrafttredelsesdato:	20.6.2006

Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	25.09.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	55/4683	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	111/359, 111/359/0/1, 111/359/0/2, 111/359/0/3, 111/359/0/4, 111/359/0/5, 111/359/0/6, 111/359/0/7, 111/359/0/8, 111/359/0/9, 111/359/0/10, 111/359/0/11, 111/359/0/12, 111/359/0/13, 111/359/0/14, 111/359/0/15, 111/359/0/16, 111/359/0/17, 111/359/0/18, 111/359/0/19, 111/359/0/20, 111/359/0/21, 111/359/0/22, 111/359/0/23, 111/359/0/24, 111/359/0/25, 111/359/0/26, 111/359/0/27, 111/359/0/28, 111/359/0/29, 111/359/0/30, 111/359/0/31, 111/359/0/32, 111/359/0/33, 111/359/0/34, 111/359/0/35, 111/359/0/36, 111/359/0/37, 111/359/0/38, 111/359/0/39, 111/359/0/40, 111/359/0/41, 111/359/0/42, 111/359/0/43, 111/359/0/44, 111/359/0/45, 111/359/0/46, 111/359/0/47, 111/359/0/48, 111/359/0/49, 111/359/0/50, 111/359/0/51, 111/359/0/52, 111/359/0/53, 111/359/0/54, 111/359/0/55
Seksjonering Seksjonering	25.09.2009 25.09.2009	200906053		111/359, 111/359/0/1, 111/359/0/2, 111/359/0/3, 111/359/0/4, 111/359/0/5, 111/359/0/6, 111/359/0/7, 111/359/0/8, 111/359/0/9, 111/359/0/10, 111/359/0/11, 111/359/0/12, 111/359/0/13, 111/359/0/14, 111/359/0/15, 111/359/0/16, 111/359/0/17, 111/359/0/18, 111/359/0/19, 111/359/0/20, 111/359/0/21, 111/359/0/22, 111/359/0/23, 111/359/0/24, 111/359/0/25, 111/359/0/26, 111/359/0/27, 111/359/0/28, 111/359/0/29, 111/359/0/30, 111/359/0/31, 111/359/0/32, 111/359/0/33, 111/359/0/34, 111/359/0/35, 111/359/0/36, 111/359/0/37, 111/359/0/38, 111/359/0/39, 111/359/0/40, 111/359/0/41, 111/359/0/42, 111/359/0/43, 111/359/0/44, 111/359/0/45, 111/359/0/46, 111/359/0/47, 111/359/0/48, 111/359/0/49, 111/359/0/50, 111/359/0/51, 111/359/0/52

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERG-JOHANSEN MORTEN F080386*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Storgata 23F 4306 SANDNES	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 23F	H0101	111/359/0/2	55	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Storgata 23 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4306 SANDNES	Kirkesogn	06080101 Sandnes
Grunnkrets	115 Langgata 3	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	10 Trones og sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24839273		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	09.02.2011
2	24839273	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	19.03.2014
3	24839273	2	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	19.03.2014

1: Bygning 24839273: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 09.02.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	5003
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	2287
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7290
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	5393
Har heis	Ja	BTA Annet	2357
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	7750
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1034
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	47

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.08.2006	21.08.2006	
Igangsettingstillatelse	07.11.2006	21.08.2006	
Midlertidig brukstillatelse	24.09.2009	12.10.2009	
Ferdigattest	09.02.2011	17.03.2011	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 23F	H0101	111/359/0/2	55	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	0	46	0	46	74	0	74
H04	7	828	0	828	893	0	893
H03	11	980	0	980	1058	0	1058
H02	16	1032	0	1032	1130	0	1130
H01	13	836	132	968	915	140	1055
U01	0	5	2155	2160	5	2217	2222
K01	0	1276	0	1276	1318	0	1318

2: Bygningsendring 24839273-1: Tilbygg, Ferdigattest 19.03.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	17
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	17
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	04.03.2013	11.06.2013	
Ferdigattest	19.03.2014	06.05.2014	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	0	17	0	17	0	0	0

3: Bygningsendring 24839273-2: Tilbygg, Ferdigattest 19.03.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	17
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	17
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	01.03.2013	11.06.2013	
Ferdigattest	19.03.2014	06.05.2014	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	17	0	17	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 111/359

Bruksnavn	JÆDERVEIEN 26	Beregnet areal	2426.2
Etablert dato	07.04.1900	Historisk oppgitt areal	2426
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1

Bruk av grunn		
Arealmerknader		

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6528031.48	311458.48	0	Ja	2426.2	

Storgata 23F

Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 65 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Eldre

SKOLER

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	11 min 0.9 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	12 min 0.9 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	15 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	2 min 0.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	8 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Storgata Linje 2, 24, 25, 28, 62	1 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	6 min 0.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 14.9 km
Stavanger Sola	16 min

BARNEHAGER

Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.8 km
Stangeland barnehage (0-5 år) 61 barn	10 min 0.8 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Spar Byhagen	2 min
Kiwi Jærveien	4 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

Bystasjonen Sandnes	5 min
Apotek 1 Vågen	6 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	8 min

SPORT

Skeianeparken balløkke	6 min
Vågen videregående	10 min
EVO Sandnes	1 min
SATS Sandnes	5 min

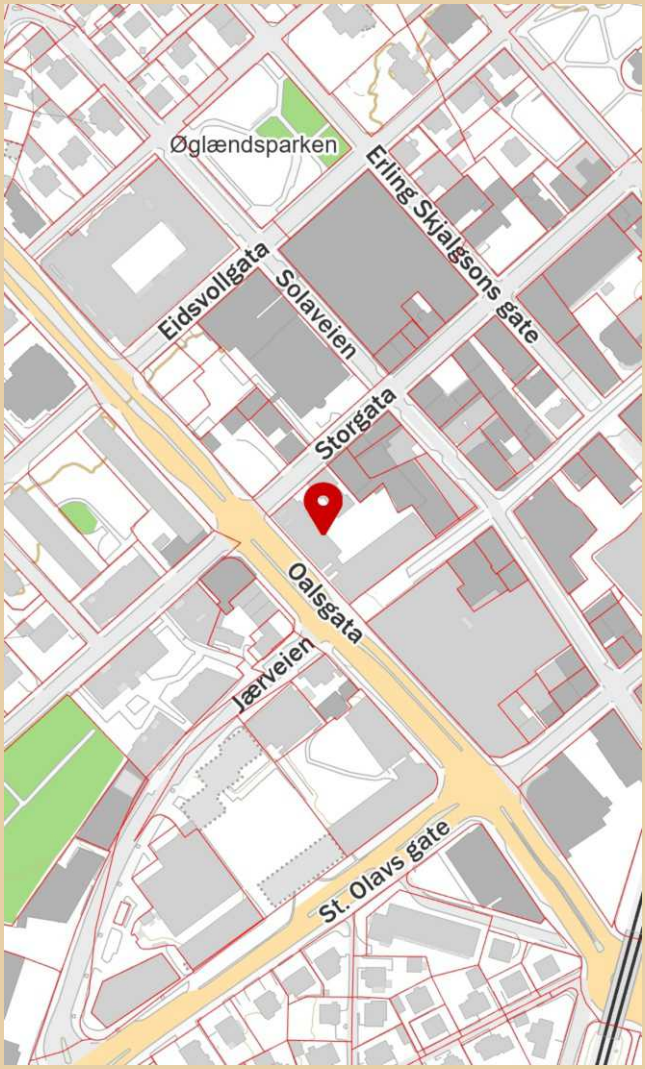
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

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:
Storgata 23 F, 4306 Sandnes
Gnr. 111, Bnr. 359, Snr. 2, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260045

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Thomas Heggen

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 970 88 003

E-post: thomas.heggen@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.
