PRIVATMEGLEREN

JÆRVEIEN 128

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest

Tegninger

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringsforhold

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Jærveien 128 , 4321 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 43, bnr. 344, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3702 **Eiendomsverdi ref nr:** NV1752

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

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.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

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.



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.



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.



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.



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.



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

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater og malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget er ikke kontrollert. Tg er kun satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt.
Vannbåren varme til radiator(se bilde ang info om anlegget).
Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

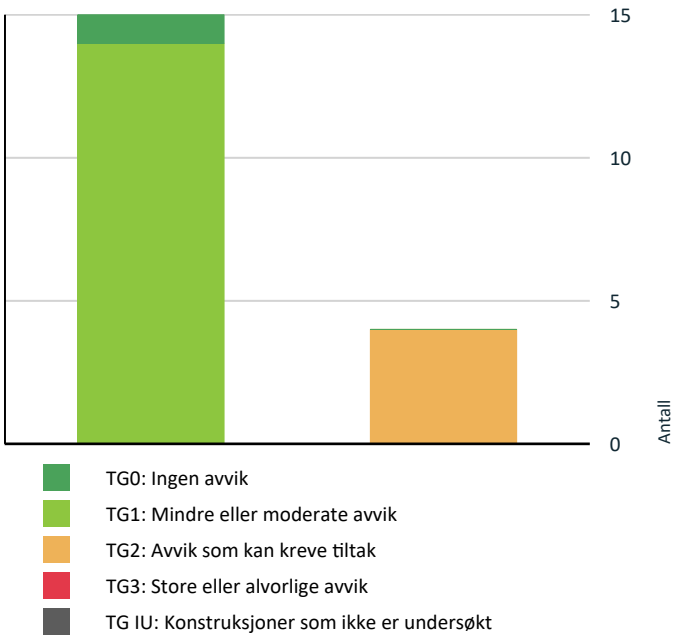
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

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.

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2012

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Deler av gulvet utenfor dusjen(mellom terskel og dusj) har manglende fall.
Høydeforskjell mellom nedsenket dusjgulv og resten av gulvet er stedvis noe mindre enn normen(10mm).

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ved liten høydeforskjell vil vann fra dusj kunne renne ut på resten av gulvet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen av rørgjennomføringene i toppen av skapet er ikke tette.
Lekkasjerør fra fordelerskap er avsluttet på innsiden av veggen. Dette bør være utført slik at det ikke er fare for at lekkasjevann kan renne inn i vegg konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved en lekkasje vil ett utett skap kunne føre til fukt i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å tette åpninger(utenom rør til lekkasjevann).





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

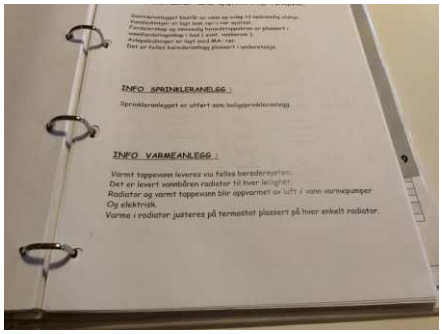
Det er sentralanlegg for varmt vann. Anlegget er ikke kontrollert. Tg er kun satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator(se bilde ang info om anlegget).
Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler.

Tilstandsrapport



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.

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.
   2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Byttet en dimmer i 2023.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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?
   Ja

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
   Ja

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

Tilstandsrapport

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

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?
    Ja På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll ved eierskifte.

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

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

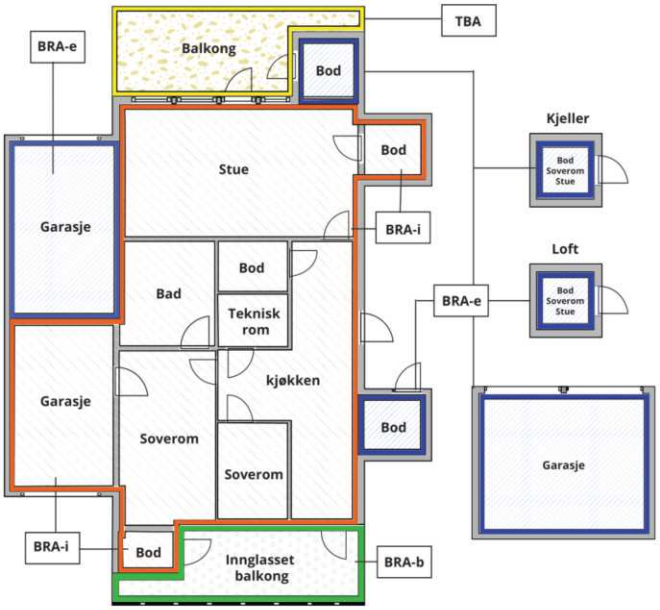
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	103			103	
Kjeller		6		6	
SUM	**103**	**6**			
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, hagestue, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Ang hagestuen: hagestuen har en enklere innredning/utføresle enn resten av leiligheten. Gulv har terrassebord og vegger har kledning og mur/betong. Vindusfeltet er derimot tett og har isolerglass. I og med at dette er bygget som en tett konstruksjon på oppføringstidspunktet tas det med
som BRA-i. Til forskjell fra en innglasset balkong som ble oppført etter byggeår(og med en utett utførelse) ville blitt beskrevet som BRA-b.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektriker-montert dimmer i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Anna Huse Viga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	43	344		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jærveien 128

Hjemmelshaver
Viga Anna Huse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i blokk beliggende på Sandved.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger+ferdigattest	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

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, brannceller 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 brannteknisk 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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandnes

Oppdragsnr.
319260003

Selger 1 navn
Anna Huse Viga

Gateadresse
Jærveien 128

Poststed	Postnr
SANDNES	4321

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anna Huse viga

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319260003

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks ble satt opp på boligens private parkering Januar 2023. Ladeboks er levert av Zaptec og ble satt opp av fagfolk / firma.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319260003

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En bolig i 1.etasje opplevde mus i vinterhagen. Det ble satt ut feller men er ikke infomert om mer funn.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er satt opp feller for skjeggkre i kjelleren hvor bodene er. Aldri opplevd skjeggkre selv i verken bod eller leilighet.

Document reference: 319260003

Tilleggskommentar

Boligens ladeboks er koblet opp mot app laddel for betaling. Abonnement koster 89,- i måneden.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 319260003

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Huse viga	7d1050fe73dfb393d85c4 61e80d0239c69fc0ecf	26.03.2026 21:24:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 319260003

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 13.02.2018

Deres ref:		Vår ref:	200908604-129
Saksbehandler:	Alida Dzudza	Arkivkode:	43/10

Ferdigattest (blokk nr. 1 /gnr 43 bnr 344)

Gnr./Bnr: 43/51 (43/344)	Byggeadresse: Jærveien 126 (blokk nr 1)
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Ansvarlig søker m/adr:	Link Signatur AS, Havnegt. 15, 4306 SANDNES
Tiltakshaver m/adr:	Sandvedparken Terrasse AS, Petroleumsveien 8, 4031 STAVANGER

Det vises til søknad om ferdigattest for boligblokk nr 1 (gnr 43 bnr 344) , mottatt 30.01.2018.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelser git i D sak 322/2010, 1464/2010,308/2011, 994/2011, 102/2012, 109/2012,735/2012.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 04.09.2012.

Vedtak

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

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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 plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Alida Dzudza
Overingeniør tilsyn

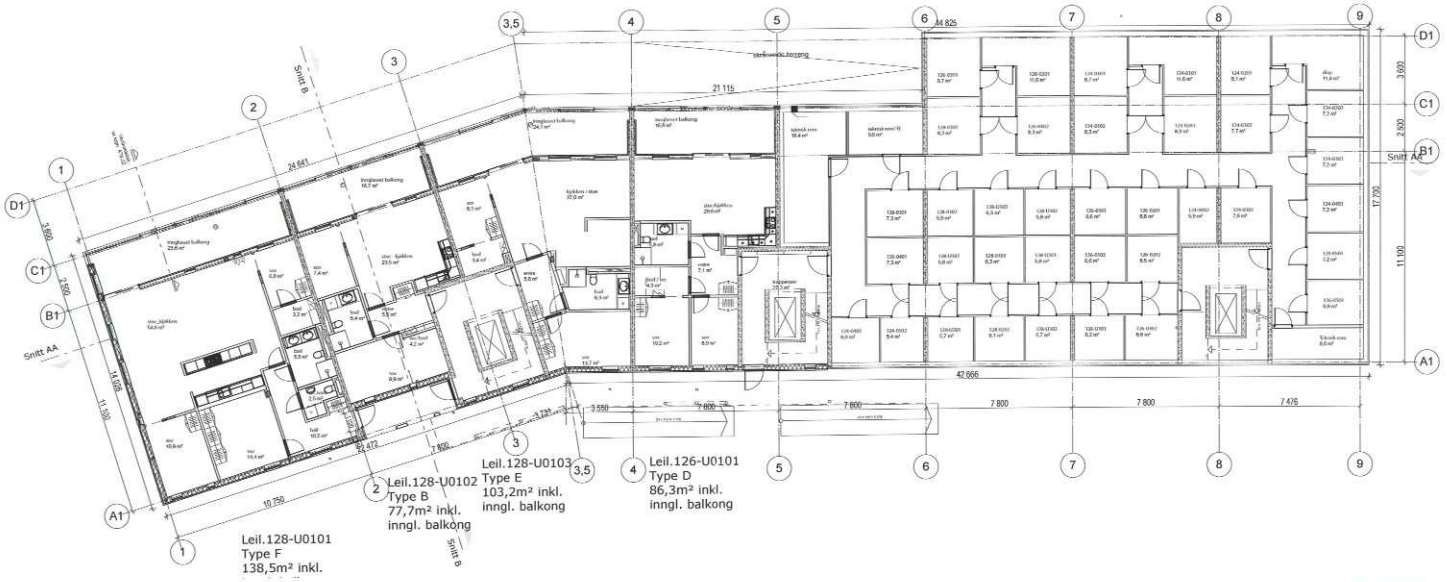
Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Søknad om ferdigattest Gnr.43 Bnr 344 Blokk 1 samlet;Melding om rett til å klage

Kopi:
Sandvedparken Terrasse AS, Petroleumsveien 8, 4031 STAVANGER

20090804-35



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 735/2012

BLOKK 1

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Kvitsøygate 10 4014 Stavanger
Telefon: +47 51 60 16 70
Telefaks: +47 51 60 16 80
E-post: sandnes@linkarkitektur.no

Planer til byggesak

-1 etg

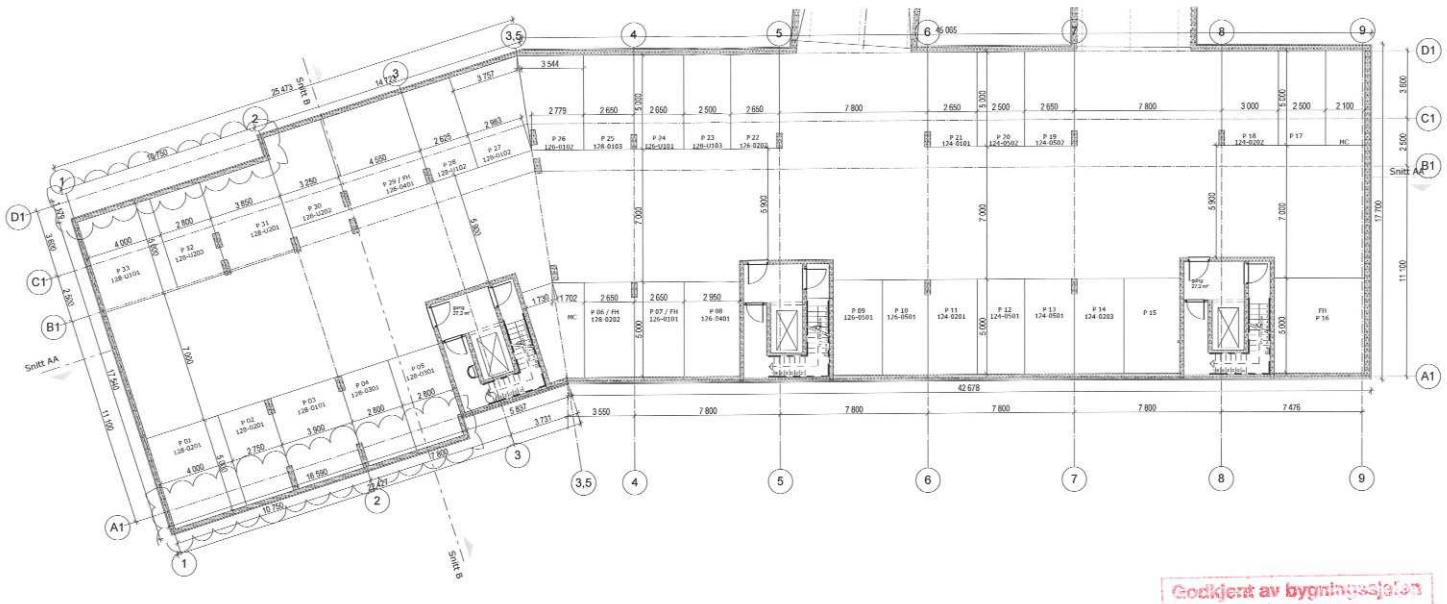
SANDVEDPARKEN TERRASSE

Tegn.nr A.U1

Indeks

Mål: 1:200 Dato: 24.05.12 Tegn.: JGA Kontr.: ALB Godkj.: Ansv.: HS Rev.dato:

200908604 - 35



Godkjent av byggningssjefen i Sandnes kommune
Sak: 735/2012

BLOKK 1 Kjellervegger mot terreng justert (Se revisjonssky)

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Kvitsøygate 10 4014 Stavanger

Telefon: +47 51 60 16 70
Telefaks: +47 51 60 16 80
E-post: sandnes@linkarkitektur.no

Planer til byggesak
-3 etg Parkering

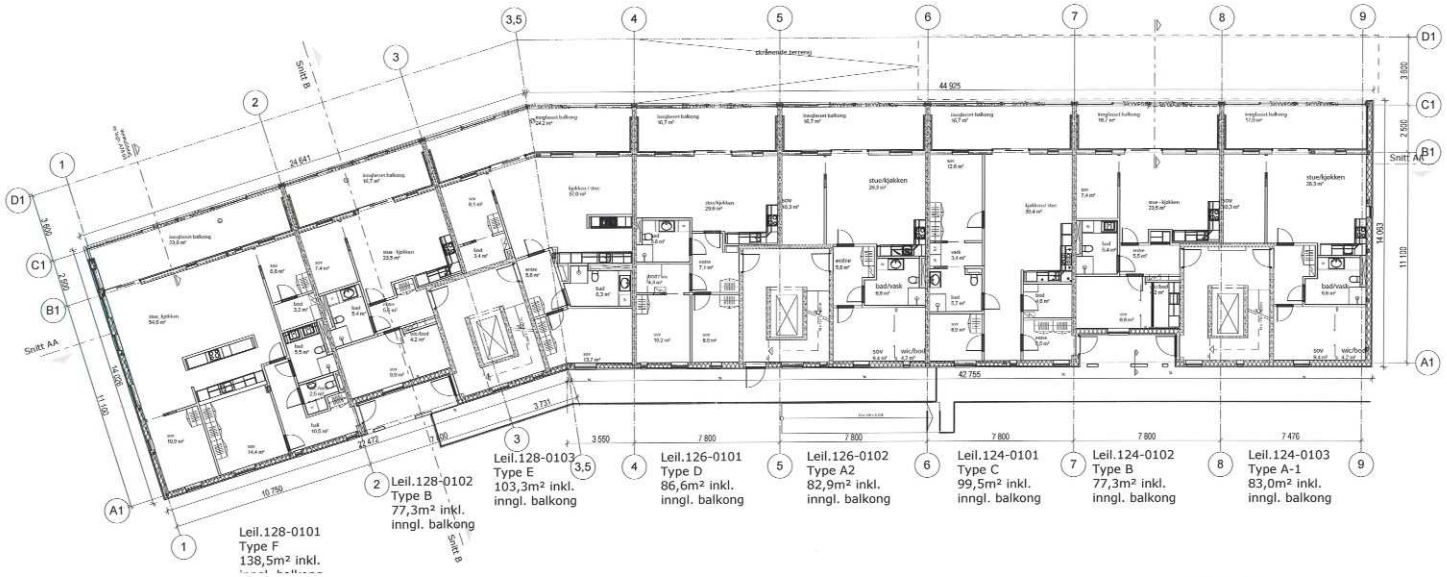
SANDVEDPARKEN TERRASSE

Tegn.nr **A.U3**

Indeks

Mål: 1:200 Dato: 24.05.12 Tegn.: JGA Kontr.: ALB Godkj.: Ansv.: HS Rev.dato:

200908604 - 35



Godkjent av bygningsetaten i Sandnes kommune
Sak: 735/2012

BLOKK 1

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Kvitsøygate 10 4014 Stavanger
Telefon: +47 51 60 16 70
Telefaks: +47 51 60 16 80
E-post: sandnes@linkarkitektur.no

Planer til byggesak

1 etg

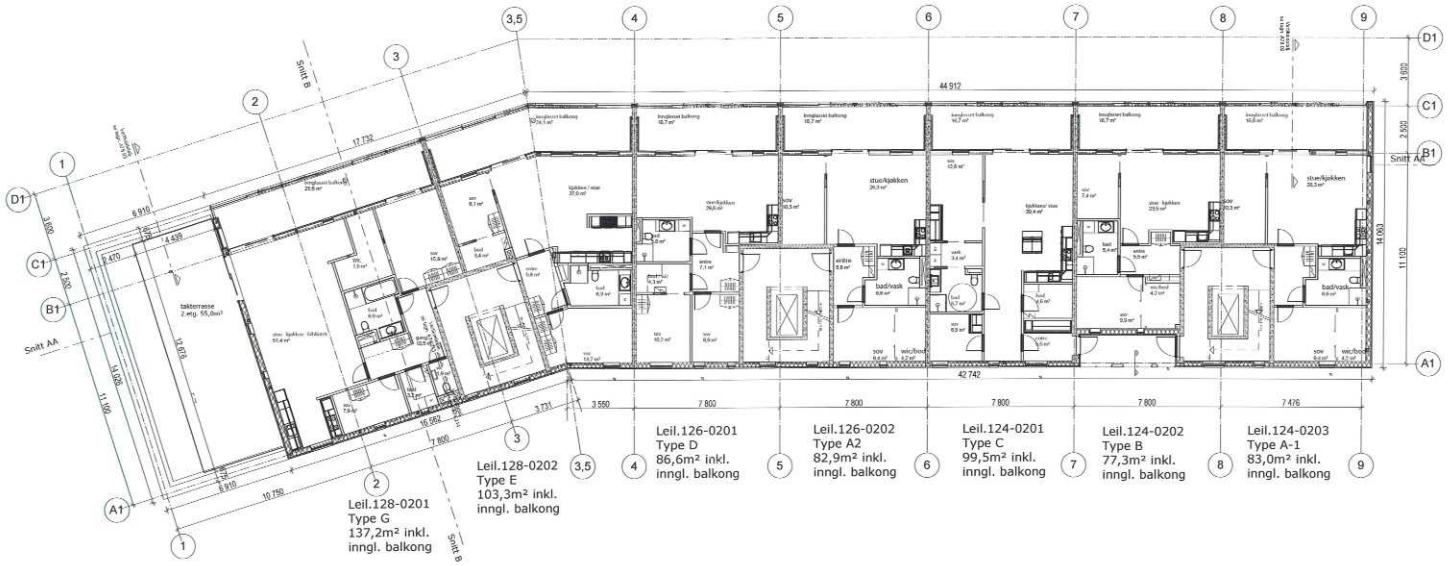
SANDVEDPARKEN TERRASSE

Tegn.nr **A.01**

Indeks

Mål: 1:200 Dato: 24.05.12 Tegn.: JGA Kontr.: ALB Godkj.: Ansv.: HS Rev.dato:

200908604 - 35



Godkjent av bygningsetaten i Sandnes kommune
Sak: 735/2012

BLOKK 1

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Kvitsøygate 10 4014 Stavanger
Telefon: +47 51 60 16 70
Telefaks: +47 51 60 16 80
E-post: sandnes@linkarkitektur.no

Planer til byggesak

2 etg

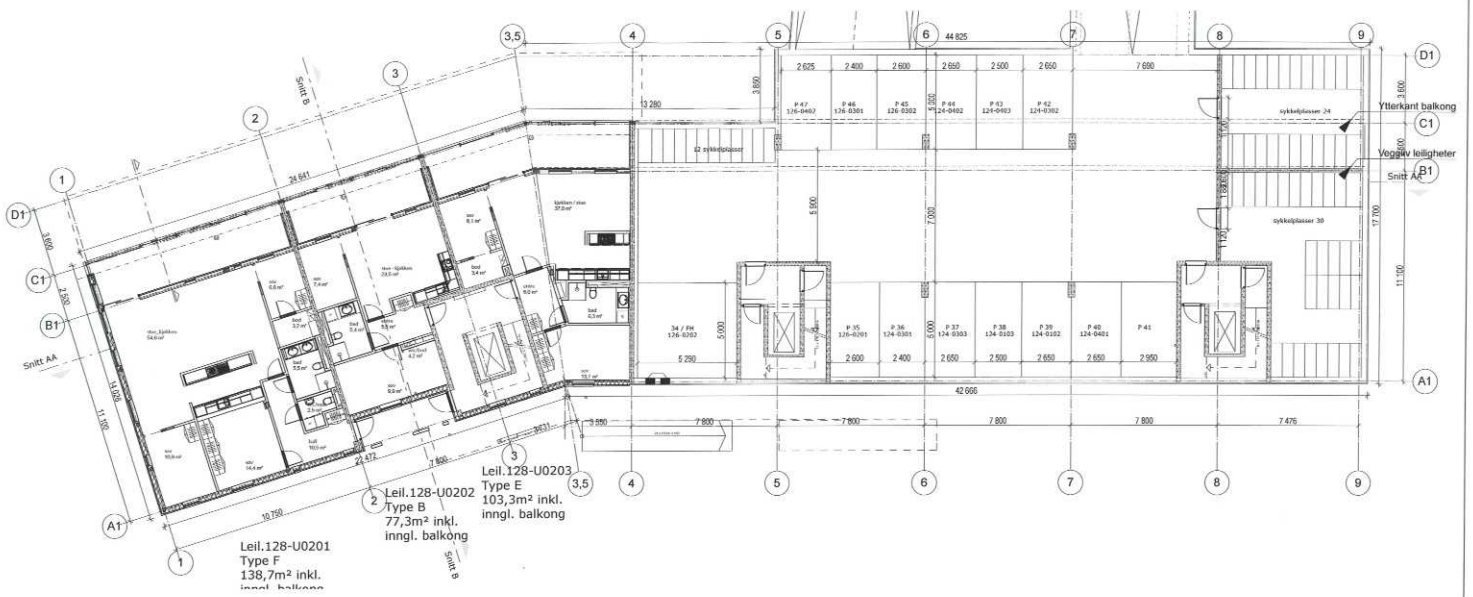
SANDVEDPARKEN TERRASSE

Tegn.nr **A.02**

Indeks

Mål: 1:200 Dato: 24.05.12 Tegn.: JGA Kontr.: ALB Godkj.: Ansv.: HS Rev.dato:

20020860 4 - 35



Godkjent av byggesaksleder i Sandnes kommune

Sak: 735/2012

BLOKK 1

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR
Kvitsøygate 10
4014 Stavanger
Telefon: +47 51 60 16 70
Telefaks: +47 51 60 16 80
E-post: sandnes@linkarkitektur.no

Planer til byggesak

-2 etg

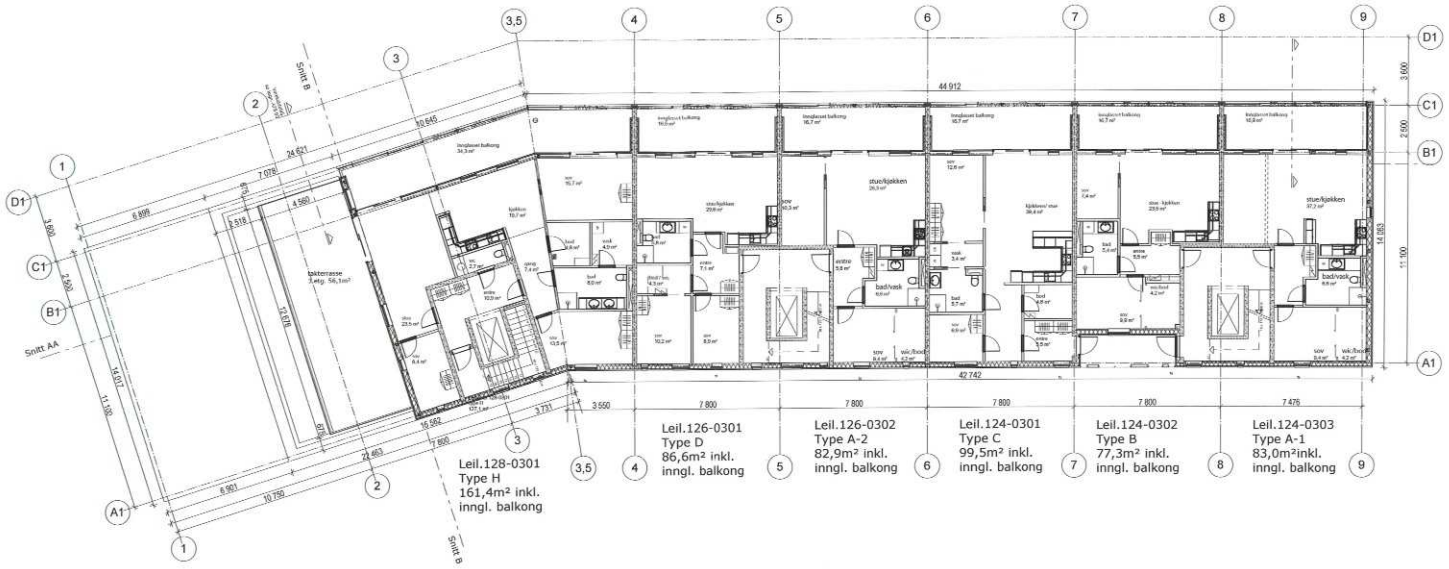
SANDVEDPARKEN TERRASSE

Tegn.nr **A.U2**

Indeks

Mål: 1:200 Dato: 24.05.12 Tegn.: JGA Kontr.: ALB Godkj.: Ansv.: HS Rev.dato:

2009 08604-35



Godkjent av bygningsetaten i Sandnes kommune
Sak: 735/2012

BLOKK 1

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Kvitsøygate 10 4014 Stavanger
Telefon: +47 51 60 16 70
Telefaks: +47 51 60 16 80
E-post: sandnes@linkarkitektur.no

Planer til byggesak

3 etg

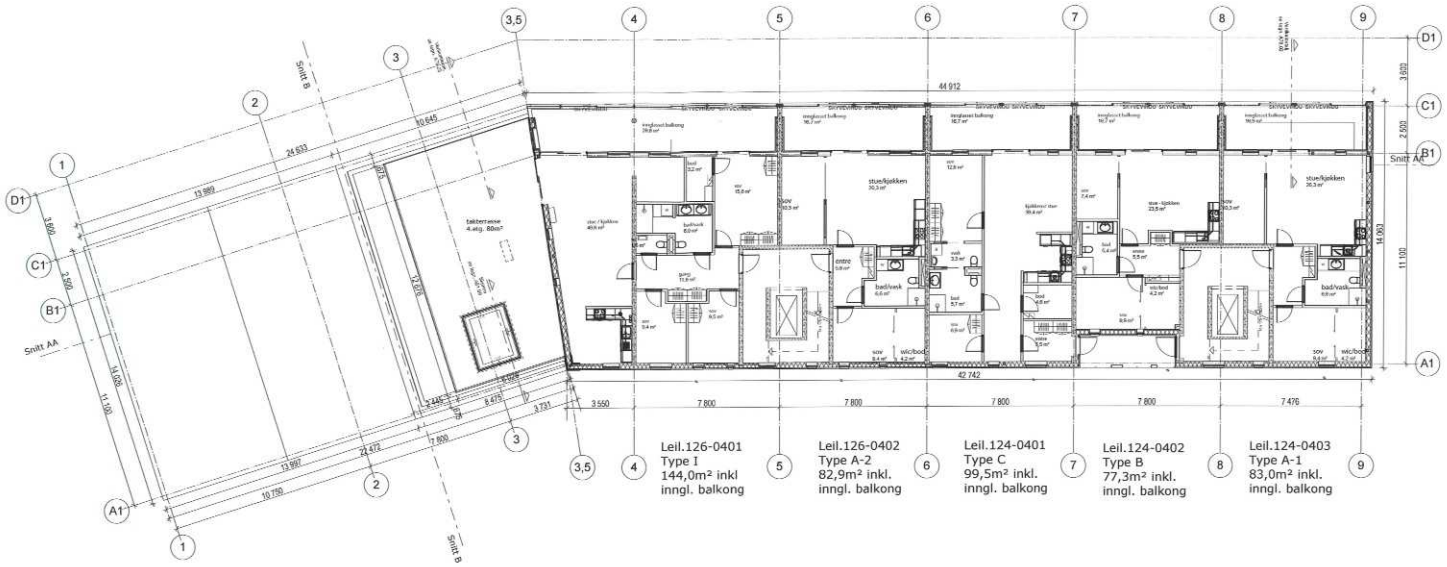
SANDVEDPARKEN TERRASSE

Tegn.nr **A.03**

Indeks

Mål: 1:200 Dato: 24.05.12 Tegn.: JGA Kontr.: ALB Godkj.: Ansv.: HS Rev.dato:

200908604-35



Godkjent av bygningsrådet i Sandnes kommune
Sak: 735/2012

BLOKK 1

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Kvitsøygate 10 4014 Stavanger
Telefon: +47 51 60 16 70
Telefaks: +47 51 60 16 80
E-post: sandnes@linkarkitektur.no

Planer til byggesak

4 etg

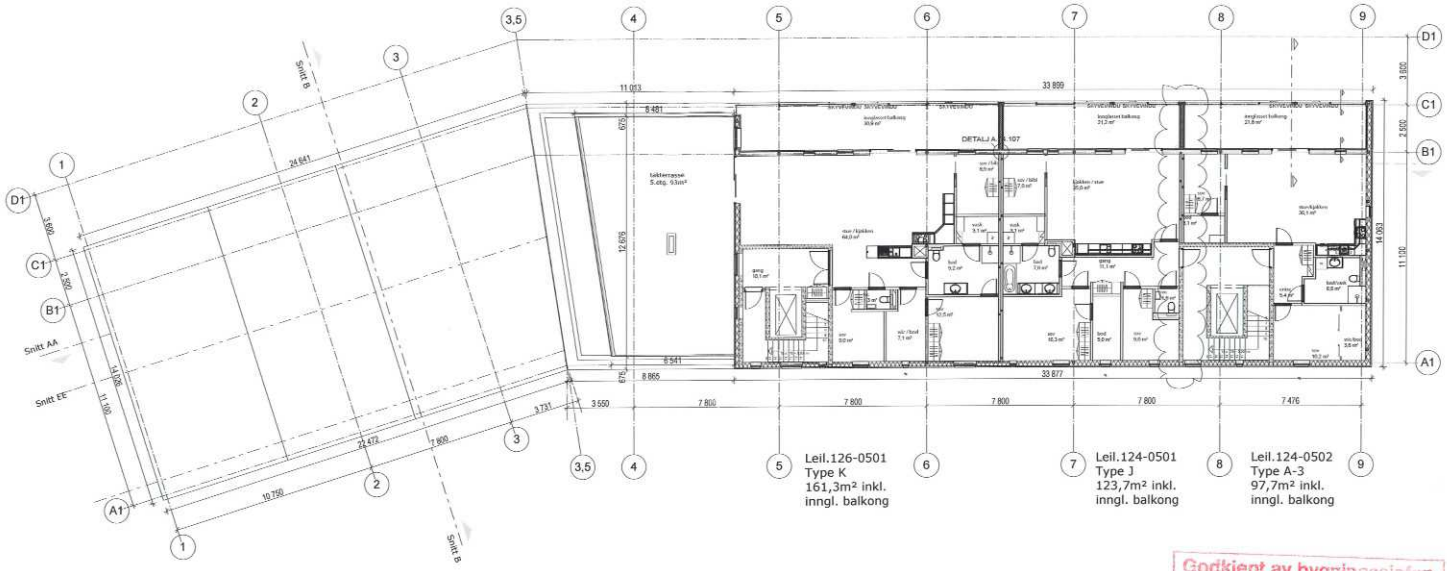
SANDVEDPARKEN TERRASSE

Tegn.nr **A.04**

Indeks

Mål: 1:200 Dato: 24.05.12 Tegn.: JGA Kontr.: ALB Godkj.: Ansv.: HS Rev.dato:

200908604 - 35



Godkjent av bygningssjefen i Sandnes kommune

Sak: 735/2012

BLOKK 1

Leilighetsskille justert (Se revisjonssky)

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Kvitsøygate 10 4014 Stavanger

Telefon: +47 51 60 16 70
Telefaks: +47 51 60 16 80
E-post: sandnes@linkarkitektur.no

Planer til byggesak

5 etg

SANDVEDPARKEN TERRASSE

Tegn.nr **A.05**

Indeks

Mål: 1:200 Dato: 24.05.12 Tegn.: JGA Kontr.: ALB Godkj.: Ansv.: HS Rev.dato:

Boligopplysninger:

Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1		Vår ref.:	2195/10
Jærveien 128		Type:	Eierseksjonssameie
4321 SANDNES		Eiere:	Anna Huse Viga
Organisasjonsnr:	998 859 514	Seksjonsnr:	10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 678

Felleskostnader:	Felleskostnader garasjeanlegg	1 382
	Felleskostnader	2 767
Tilleggsytelser:	Altibox Flex M	529

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Thor Dagfinn Flikkerud
Adresse:	Jærveien 124
Postnr/-sted:	4321 SANDNES
Telefon:	Mob.: 40412440
E-post:	thor@flikkerud.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.03.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	974
Annen formue:	19 473	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	43/344 - seksjon:10
Bygningstype:	Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89417781-1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2024	SSBnr:	H0103
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	103		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 103		

Fasiliteter:

Forsikret via Gjensidige sammen med Trinn 1, Trinn 2 og Trinn 3 - Polisenr 89417781

Boligopplysninger:

Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1	Vår ref.:	2195/10
Jærveien 128	Type:	Eierseksjonssameie
4321 SANDNES	Eiere:	Anna Huse Viga
Organisasjonsnr: 998 859 514		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 36 boligseksjoner.
- Parkering i fellessameie, som også har ansvar for utvendig vedlikehold. Kostnad for dette betales via felleskostnadene.
- Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Sameiet har avtale om renholdstjenester.
- Sameiet har årlig avregning av måler for vann, må leses av ved eierskifte.
- Tilgang til El-bil ladestasjon i felles garasjeanlegg. Det skal brukes Zaptec-.lader som bestilles hos Rønning Elektro AS.Styret kan informere ytterligere.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER

for

Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1
Oppdatert 05.03.18
Oppdatert 04.02.19
Oppdatert 18.06.20

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Eierseksjonssameiet i henhold til begjæring om seksjonering inngitt til Sandnes kommune.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sandvedparken Terrasse Trinn 1. Sameiet består av 36 boligseksjoner opprettet på eiendommen gnr. 43 bnr. 344 i Sandnes kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.06.2012

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegg oppført under bakken, samt felles uteområde

4-1 Eierskapet til Garasjeanlegg og felles uteområde
Sandvedparken Terrasse Trinn 1 er en del av et større sammenhengende boligområde. Øvrige byggetrinn er planlagt å skulle bestå av, foruten Sandvedparken Terrasse Trinn 1, eierseksjonssameiene Sandvedparken Terrasse Trinn 2 og Sandvedparken Terrasse Trinn 3. Det skal således oppføres totalt 3 boligblokker innenfor området.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder hovedsakelig til bruk for Trinn 1 og Trinn 2 er lokalisert i en egen anleggseiendom etablert under bakken, med gnr 43 bnr 342 i Sandnes kommune, heretter benevnt "Garasjeanlegget". Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene som

skal være er til felles bruk for beboerne i alle de tre boligblokkene, heretter benevnt "Felleseiendommen" (dette arealet ligger på eiendommen gnr 43 bnr 51, men deler av dette arealet skal fradeles og inngår ikke i Felleseiendommen).

Garasjeanlegget skal eies av henholdsvis eierseksjonssameiene i Sandvedparken Terrasse Trinn **1** og Sandvedparken Terrasse Trinn 2 i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Sandvedparken Terrasse Felles. Eierandelene vil for Garasjeanlegget være forholdsmessig med det antall parkeringsplasser som er til eksklusiv bruk for beboere innen hver enkelt blokk.

Trinn 3 vil ha bruksrett til enkelte av parkeringsplassene i Garasjeanlegget, som nærmere beskrevet under vedtektene for Sameiet Sandvedparken Terrasse Felles. Disse bruksrettene kan kreves tinglyst på Garasjeanlegget.

Felleseiendommen skal eies av henholdsvis eierseksjonssameiene i Sandvedparken Terrasse Trinn 1, Sandvedparken Terrasse Trinn 2 og Sandvedparken Terrasse Trinn 3 i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Sandvedparken Terrasse Felles. Eierandelene for Felleseiendommen vil være forholdsmessig med totalt BRA innenfor hver enkelt blokk.

Styret i Sandvedparken Terrasse Trinn **1** skal representere beboerne i Sandvedparken Terrasse Trinn 1 i Sameiet Sandvedparken Terrasse Felles (deltagelse i sameiermøte osv.).

Sandvedparken Terrasse Trinn **1** er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen gjennom Sameiet Sandvedparken Terrasse Felles, herunder til å bære sin andel av utgiftene, i samsvar med vedtekter for Sameiet Sandvedparken Terrasse Felles, vedlagt disse vedtektene som **vedlegg 1.** Sameiet Sandvedparken Terrasse Felles skal også ellers ivareta eierseksjons-sameienes felles interesser.

4-2 Fysisk bruk av parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget samt bruk av Felleseiendommen

En andel av parkeringsplassene og bodene i Garasjeanlegget er fordelt til seksjonseiere i Sandvedparken Terrasse Trinn 1, som har ervervet bruksretten til plassene sammen med sine seksjoner. Disse seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass og eventuelt en bod, i henhold til den nærmere plassering av hver enkelts parkeringsplass / bod som fremgår av kart vedlagt som **vedlegg 2** til disse vedtekter. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra Sameiets side.

De resterende plassene og bodene i Garasjeanlegget er eller vil bli tildelt andre til eksklusiv bruk, og kan således ikke benyttes av sameiene i Sandvedparken Terrasse Trinn 1. Sandvedparken Terrasse Trinn **1** er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte boder / parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Sandvedparken Terrasse.

Styret i Sameiet Sandvedparken Terrasse Felles står for den nærmere organiseringen og registrering av parkeringsplassene i Garasjeanlegget i henhold ti] vedtektene til Sameiet Sandvedparken Felles.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i sameiene Sandvedparken Terrasse Trinn 1, Sandvedparken Terrasse Trinn2 og Sandvedparken Terrasse Trinn 3 og da slik det fremkommer i

vedtektene for Sameiet Sandvedparken Terrasse Felles. Samme begrensning gjelder i forhold til utleie, med mindre annet er uttrykkelig nevnt i de enkelte sameiers vedtekter.

Gjesteparkering

- Gjesteparkeringen skal ikke benyttes av beboere, eller kjøretøy registrert på beboere.
- Gjesteparkering skal ikke benyttes av besøkende i mer enn tre døgn sammenhengende. Dette gjelder selv om kjøretøy er flyttet til en annen parkeringsplass, eller er borte deler av døgnene.
- Ved lengre besøk kan styret utstede en parkeringstillatelse på inntil 14 døgn.
- Uregistrerte kjøretøy, campingvogner og tilhengere som er frakoblet kjøretøy er ikke tillatt hensatt på gjesteparkering.
- Parkering utenfor oppmerket område er ikke tillatt. Dette innebærer at alle hjul skal befinne seg innenfor merkelinjen.
- Beboer plikter å informere besøkende om regler for bruk av gjesteparkeringen.

Uteområdet

- Parkering er ikke tillatt på annet enn oppmerket område på gjesteparkering. Ved syketransport, varetransport eller transport av funksjonshemmet, er korte stans tillatt.

Fellesgarasjeanlegg

- Parkering utenfor merkelinje til nummerert parkeringsplass er ikke tillatt. Parkering ut over egen plass er ikke tillatt selv om naboplass normalt ikke er i bruk.
- Reparasjoner, tomgangskjøring og vask av bil er ikke tillatt i fellesgarasjeanlegg. Skiftning av dekk er tillatt.

Håndhevelse

- Kjøretøy kan fjernes uten varsel ved gjentatt brudd på parkeringsbestemmelsene.
- Uregistrerte kjøretøy, campingvogner og tilhengere som er frakoblet kjøretøy kan fjernes uten varsel ved førstegangs hensettelse.
- Kjøretøy som er hensatt utenfor asfaltert område, eller som er parkert slik at det hindrer ferdsel, vil bli fjernet uten varsel ved førstegangs hensettelse.
- Kostnaden for fjerning av kjøretøy, campingvogn og tilhenger blir belastet eier.
- At en beboer eller besøkende ikke har gjort seg kjent med parkeringsbestemmelsene, fritar ikke for utgifter ved fjerning av kjøretøy.
- Hvis det viser seg at reglene blir regelmessig brutt, kan sameie involvere et parkeringsselskap til å håndheve parkeringsbestemmelsene.

5. Vedlikehold

5-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på en eller flere av sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

6-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sa meiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
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 har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9. Sameiermøtet

9-1Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9-2 Tidspunkt for sameiermøtet
Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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.

9-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall

kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal:
– behandle styrets årsberetning
– behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med &1 stemme for hver seksjon de eier.

Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på sameiermøtet
Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) 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,

h) endring av vedtektene.

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.

10. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

10-1 Ugildhet

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

10-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

12. Salg/utleie

Seksjonseier må skriftlig melde fra til styret når de skal selge eller leie ut med opplysninger om navn, antall personer, nasjonalitet, telefonnummer og e-posteadresse

- Selger/utleier skal overlevere»ordensregler Sandvedparken Terrasse Trinn 1 (SPT1) til kjøper/leietager og få de signert mottatt for.
- Henter ut på eget skjema som kan lastes ned fra SPT1 hjemmeide https://www.sandvedparken-terrasse.com

Sameiet Sandvedparken

Terrasse Trinn 1



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 24.06.2025, kl. 16:00

I Atriet i Gand Kirke

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg av revisor

6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 50 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg av revisor

I forbindelse med bytte av forretningsfører er det naturlig å velge ny revisor, Bates revisor KPMG.

Forslag til vedtak: Sameiet velger KPMG til ny revisor.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen foreslår Thor Dagfinn Flikkerud til styreleder for 2 nye år.

Forslag til vedtak: Thor Dagfinn Flikkerud velges til styreleder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen foreslår Andres Sleveland til styremedlem for 2 nye år.

Forslag til vedtak: Andres Sleveland velges til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Valgkomiteen foreslår Anna Huse Viga til varamedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Anna Huse Viga velges til varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader		1 697 681	1 537 112
Sum Inntekter		**1 697 681**	**1 537 112**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	1	57 050	57 050
Forretningsførerhonorar		42 133	47 349
Tilleggstjenester forretningsfører		0	2 594
Revisjonshonorar	2	10 500	9 000
Vaktmestertjenester		68 597	0
Drift og vedlikehold	3	915 813	1 087 130
TV og/eller internett		200 893	219 157
Forsikringer		202 634	192 476
Kommunale avgifter		327 833	277 903
Administrasjonskostnader		41 866	4 995
Sum kostnader		**1 867 320**	**1 897 654**
Driftsresultat		**-169 640**	**-360 542**
Finansielle poster			
Renteinntekter		15 839	27 850
Kundeutbytte		9 792	0
Netto finanskostnader		**-25 631**	**-27 850**
Resultat	**4**	**-144 009**	**-332 692**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 167	0
Forskuddsbetalte kostnader		54 156	50 652
Andre fordringer		249 768	278 553
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		265 914	641 505
Sum omløpsmidler		**596 006**	**970 710**
SUM EIENDELER		**596 006**	**970 710**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		513 533	657 541
Sum egenkapital	**5**	**513 533**	**657 541**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	45 777
Innbetalt strøm		0	14 500
Leverandørgjeld		82 473	227 850
Annen kortsiktig gjeld		0	25 042
Sum kortsiktig gjeld		**82 473**	**313 169**
Sum gjeld		**82 473**	**313 169**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**596 006**	**970 710**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Thor Dagfinn Flikkerud Styreleder	Udesh Kanages Anda Styremedlem	Andres Sleveland Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum personalkostnader	**57 050**	**57 050**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	158 184	139 714
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	211 045	322 150
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	501 118	588 164
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	10 107	9 138
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	35 360	27 964
Sum	**915 813**	**1 087 130**

Under bygningsmessig vedlikehold er det blant annet 69 129 kr til malingsarbeid og 217 974 kr til heis.

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-144 009**	**-332 692**
Endring arbeidskapital	**-144 009**	**-332 692**
Omløpsmidler	**596 006**	**970 710**
Kortsiktig gjeld	**82 473**	**313 169**
Arbeidskapital	**513 533**	**657 541**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	513 533	-144 008	657 541
Sum Egenkapital	**513 533**	**-144 008**	**657 541**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1

Styreleder	Thor Dagfinn Flikkerud (sign.)	02.06.2025
Styremedlem	Udesh Kanages Anda (sign.)	26.05.2025
Styremedlem	Andres Sleveland (sign.)	25.05.2025

Informasjon fra styret

Om Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1

Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1 ligger i Sandnes kommune og består av 36 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 998859514.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Thor Dagfinn Flikkerud
Styremedlem, Andres Sleveland
Styremedlem, Udesh Kanages Anda
Varamedlem, Anna Huse Viga

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 5 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid:

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 89417781-1.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSRAPPORT for 2024

for Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1

Jærveien 124 – 128, 4321 Sandnes. Org.nr. 998859514

Styret i Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1 (heretter kalt Styre) har laget en årsrapport som belyser det som vi mener er viktige aspekter for beboerne her i sameiet, i lys av det arbeid styret har vært involvert i og utført.

Sameiet består av 36 eierseksjoner.

ØKONOMISKE HOVEDPUNKTER

Styret holder kontakt med regnskapsfører som til tider ikke var det beste p.g.a. utskifting av medarbeidere. Det ble dårlig kommunikasjon med Sefbo A/S fusjonerte med PHM Forvaltning AS.

Vi var ikke for nøyd med kvaliteten som firmaet leverte som forretningsfører. Med dårlige oppfølginger konstant etterslep i regnskapsføringen.

Alle tre styrene i Sameiet Sandved parken Terrasse var enige om å avslutte avtalen med PHM Forvaltning 31. oktober 2024.
Vi inngikk ny avtale med BATE som overtok fra 1. november 2024

Bate har gjort et godt arbeid for å skaffe seg oversikt over status på regnskapene, hva som er innbetalt og hva som mangler av kontoføringer av felleskostnader og avregninger.
Arbeidet er godt i gang, men skrivende stund ikke avsluttet enda. Det har derfor vært krevende å få oversikt slik at et budsjett kunne utarbeides for 2025.
Styret vil legge vekt på å følge den økonomiske utviklingen fremover.

Møtevirksomhet

Det er avholdt 3 styremøter og en del møter i STP Felles hvor de største sakene for sameiet er blitt behandlet. Der er alle 3 styrene representert.
Telefon og E-mail er brukt for å holde kontakt og informere styremedlemmene.

Styreleder Thor Dagfinn Flikkerud og styremedlem og Udesh Anda i SPT Trinn 1 har representert styret Felles.

SPT Felles behandler vedlikeholdsavtaler som er inngått. De er med i beregningen av fellesutgiftene.

Styret følger opp vedtektene som seksjonseieren har vært med på å bestemme og ønsker at sameiet skal være et trygt og godt sted å bo.
Det er et godt forhold mellom styret og beboere.

De som leier ut sin leilighet må informere leietager om vedtekter og ordensregler som gjelder for sameiene.

De som er nyinnflyttet får et hefte «Velkommen til Sandvedparken Terrasse» med informasjon om Husregler, hvem som er med i styret og kontakt personer,

Styreleder innkaller til Styremøter når det er behov, som anskaffelser, budsjett, regnskap og inngåtte avtaler må behandles.

Styret har god kontakt med hverandre med e-mail og telefon mellom møtene.

Henvendelser til styret/styremedlemmene blir tatt hånd om og videre formidlet til en som kan ta seg av det. Blir det vanskelig å løse, tas det kontakt med Vaktmester eller annen faglig kompetanse for å få løst saken på rimeligste måte.

Styre har bestått av:

Styreleder:	Thor Flikkerud
Styremedlem:	Andres Sleveland
Styremedlem:	Udesh Anda
Varamedlem:	Anna Huse Viga

Valg komite: Gro Edland og Lillian Flikkerud

Sosialt miljø.
Styret har organisert dugnader med å plukke opp rusk og rask omkring på fellesområdet. Raket opp løv, rengjøring av vanndammen og heller ved lekeparken.

Informasjon ut til beboere blir lagt ut i Portalen til BATE.
Den er et godt verktøy for å holde kontakt informasjon både for styret, beboere og forretningsfører.

Det er satt opp en A4 oppslagstavle i heisene når noe skal skje, for eks. Vindusvask, Dugnad eller holde brannøvelse med evakuering

Styret tar gjerne imot skriftlige innspill på saker som nyanskaffelser eller endringer som kan være nyttige for alle. Styret vil behandle det på en grundig og god måte.

Hendelser:

Vannmålerne ble avlest den 31.10 2024 og avregnet.

I forbindelse med skifte av forretningsfører ble det gjort en vurdering av kostnadene for registrering, avregning og fakturering/tilbakebetaling. Det kostermer for fellesskapet en selve nytten og det ble derfor besluttet å ikke foreta avregning for bruk av varmtvann.

HMS arbeidet i sameiet

Styret har, sammen med styret i SPT Felles, inngått serviceavtaler i samarbeid med Boservice, som sikrer at det vi har av installasjoner får det ettersyn som trengs slik at de fungerer som de skal.

Det er:
Teqva (Rønning AS, Sig. Halvorsen, Energi & Miljø)
Gjensidige Forsikring
Gapo AS – Serviceavtale
Klimaservice AS – Serviceavtale Varmepumpe

Trinn 1
Løpende avtaler med leverandører
Med BATE – Regnskap, Rådgiving
Schindler Heis - Serviceavtale
Insider Facility Solutions AS - Vask trapper og inngangsparti
Elite Vindusvask
Buggeland Vaskeri - Dørmatter
Lyse Dialog AS – Tv / internett

Arbeidsplan fremover
Omorganisering av styrene i Sameiene.

Det blir et viktig arbeid for styre fremover med å se på kostnader og muligheter for å få de redusert. Vi ønsker et tettere samarbeid med Trinn 2 og 3.
Det arbeides med hvordan vi kan redusere de administrative kostnadene. Vi er 4 sameiere med hvert sitt styre. Dette er lovpålagt, og krever mye personell.

Vi har tidligere forsøkt med sammenslåing til et sameie uten å lykkes.
Tider og lover endres. Sammen med de andre styrene ønsker vi ta å opp igjen arbeidet med å endre på styringsmodellen.
Med det satser vi på et tettere samarbeid på saker som vil møte oss i framtidige prosjekter.

Følge opp revidering av Vedtektene for sameiene.

Dugnad i uteområdet

Vi er enda inne i sluttfasen med overskjøtingen av vår eiendom gnr. 53, bnr.51 Sandvedparken Terrasse Felles slik at vi blir eier av tomten. Det er overlevert Sandnes Kommune Kartverket

Årsmeldingen er godkjent av styret den 8. mai 2025

Innkommende forslag til behandling på Årsmøte.

Ingen.

Styrets forslag.

Ingen.

Vennlig hilsen
Styret i Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1

Til Årsmøte i Sameiet Sandvedparken Terrasse

Valgkomiteens innstilling for 2025

På vegne av valgkomiteen
Vil vi komme med følgende innstilling for nytt styre
Thor Flikkerud Styreleder (på valg 2 år)

Andres Sleveland Styremedlem (på valg 2 år)

Udesh Anda Styremedlem for 2 år (ikke på valg 1 år igjen)

Anna Huse Viga Varamedlem for 1 år

Valgkomite

Lillian Flikkerud for 1 år

Gro Edland for 1 år

Sandnes 22. april 2024

Lillian Flikkerud Gro Edland

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1 tirsdag 24.06.2025. I Atriet i Gand Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Thor Dagfinn Flikkerud ble valgt til møteleder og Agnethe Kvinnsland ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Anne Hetland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 7 seksjonseiere representert, ingen fullmakter. Totalt 7 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 50 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg av revisor

Vedtak:
KPMG ble valgt til ny revisor for sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Thor Dagfinn Flikkerud ble valgt til leder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Andres Sleveland ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Anna Huse Viga ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Gro Edland og Lillian Flikkerud utgjør boligselskapets valgkomité.

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Thor Dagfinn Flikkerud - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem : Udesh Kanages Anda - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Andres Sleveland - valgt for 2 år i 2025
Varamedlem : Anna Huse Viga - valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Sandnes, 24.06.2025

Protokoll for Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thor Dagfinn Flikkerud (sign.)	26.06.2025
Sekretær	Agnethe Kvinnsland (sign.)	26.06.2025
Protokollvitne	Anne Hetland (sign.)	25.06.2025

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	43	**Bruksnr**	344	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	10
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 bakken
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner
Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	941.59 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	941.59 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	316.0 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	941.59 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003131
Navn	Reguleringsplan for gnr. 43, bnr.51,52 m.fl., Åsedalen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/24/2009 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2003131.pdf
Delarealer	
Areal	932.05 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	931.25 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	0.06 kvm
Feltnavn	
Regform	760 - Felles gårdsplass
Areal	0.58 kvm
Feltnavn	
Regform	760 - Felles gårdsplass
Areal	9.71 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202115
Navn	Detaljregulering for Skei, gnr 43 bnr 352
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2003131
Navn	Reguleringsplan for gnr. 43, bnr.51,52 m.fl., Åsedalen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/24/2009 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_2003131.pdf

Delarealer

Areal	932.05 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass

Areal	931.25 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Areal	0.06 kvm
Feltnavn	
Regform	760 - Felles gårdsplass

Areal	0.58 kvm
Feltnavn	
Regform	760 - Felles gårdsplass

Areal	9.71 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

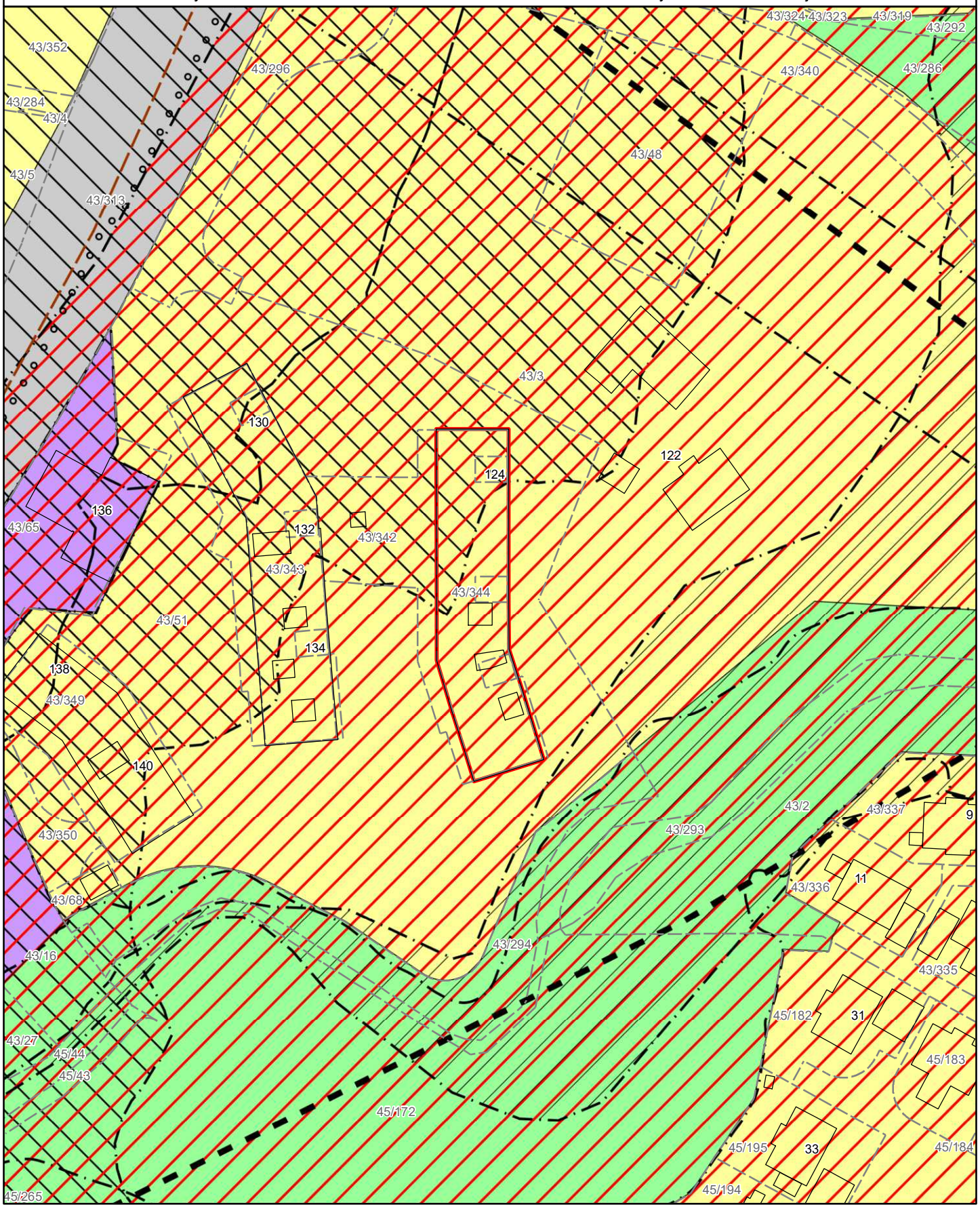
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 128, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 43/344/0/10
Dato: 2026-03-24 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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.



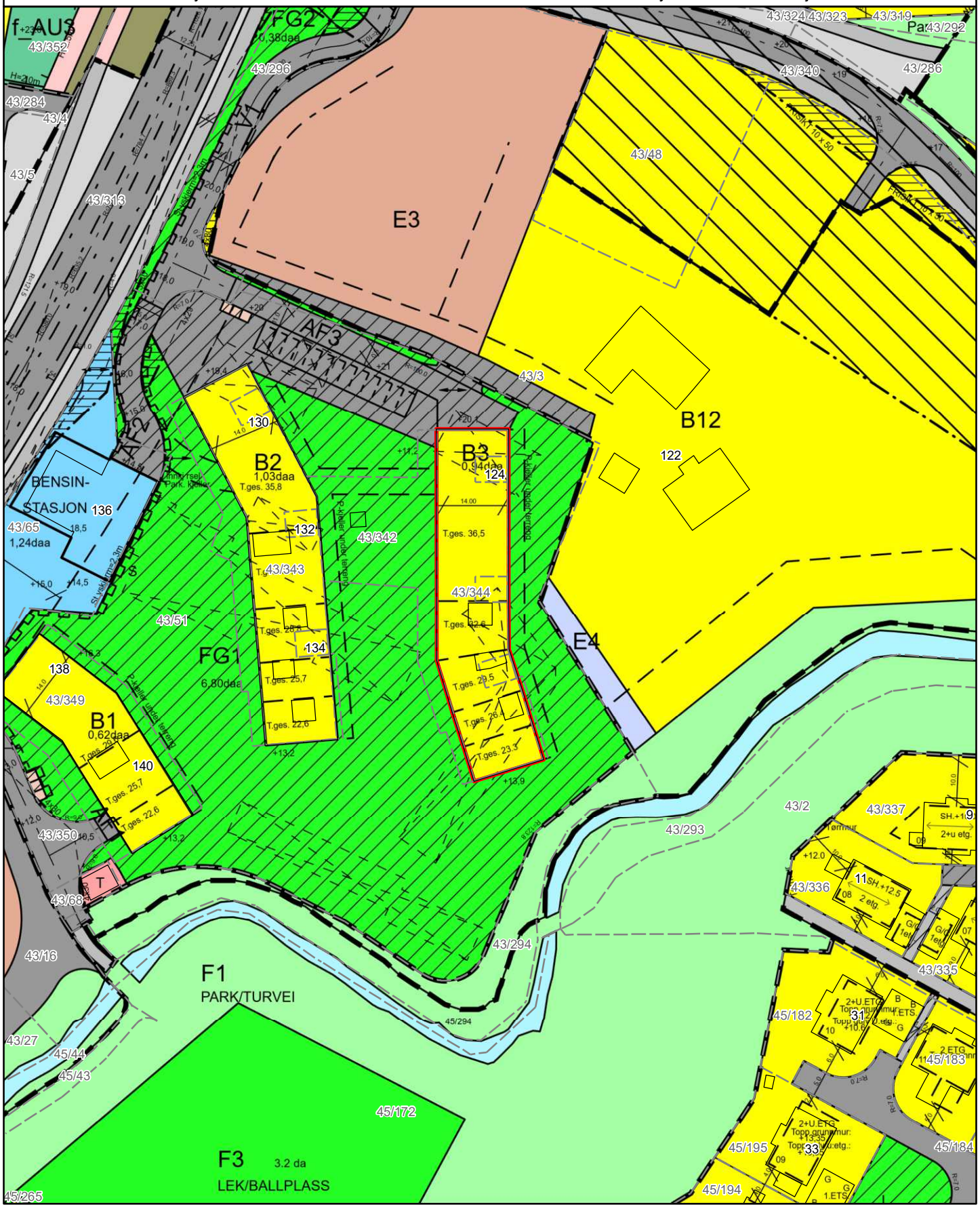
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 128, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 43/344/0/10
Dato: 2026-03-24 Planident: 2003131
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 24.3.2009

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.



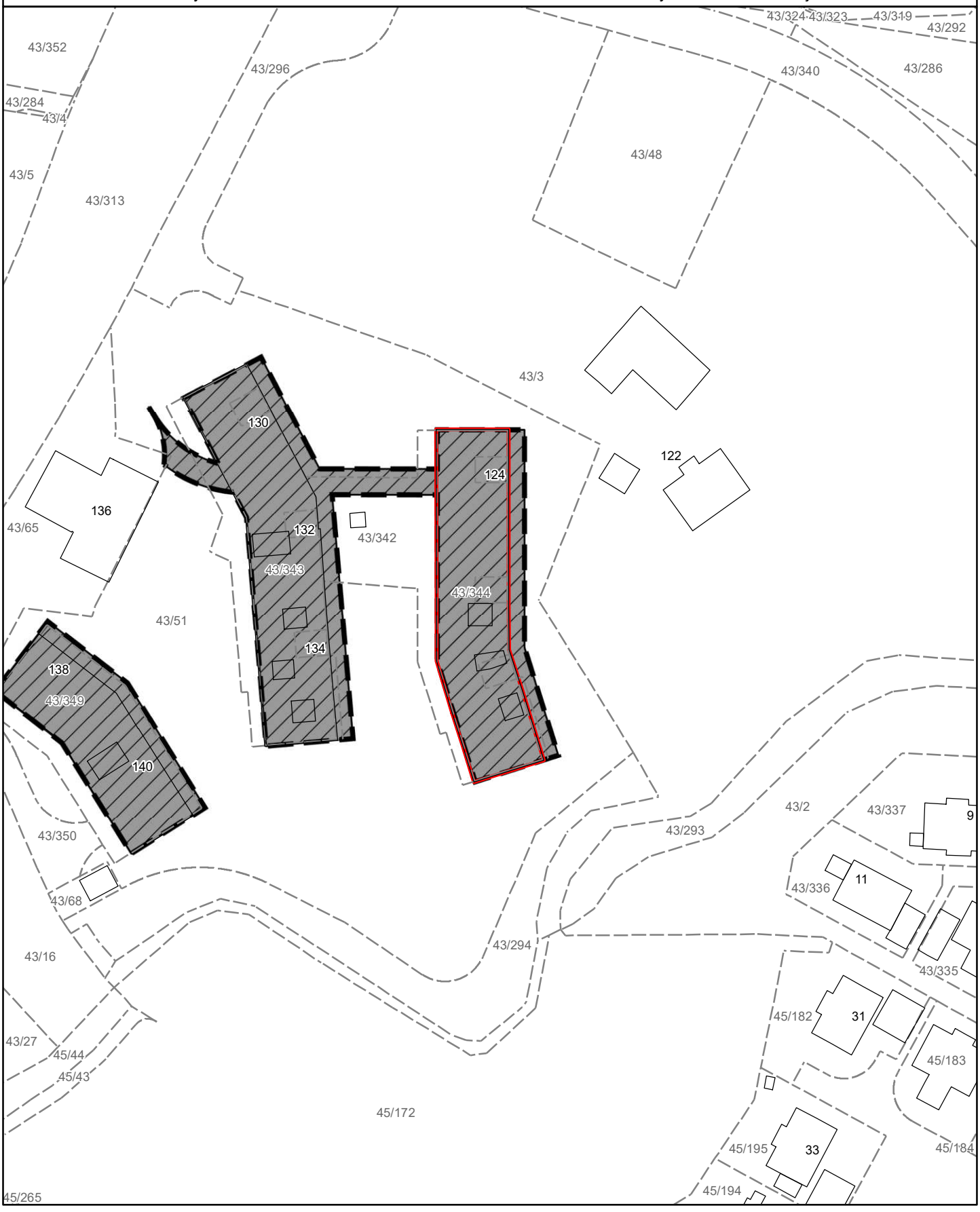
Reguleringsplan under bakken

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 128, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 43/344/0/10
Dato: 2026-03-24 Planident: 2003131
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 24.3.2009

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.



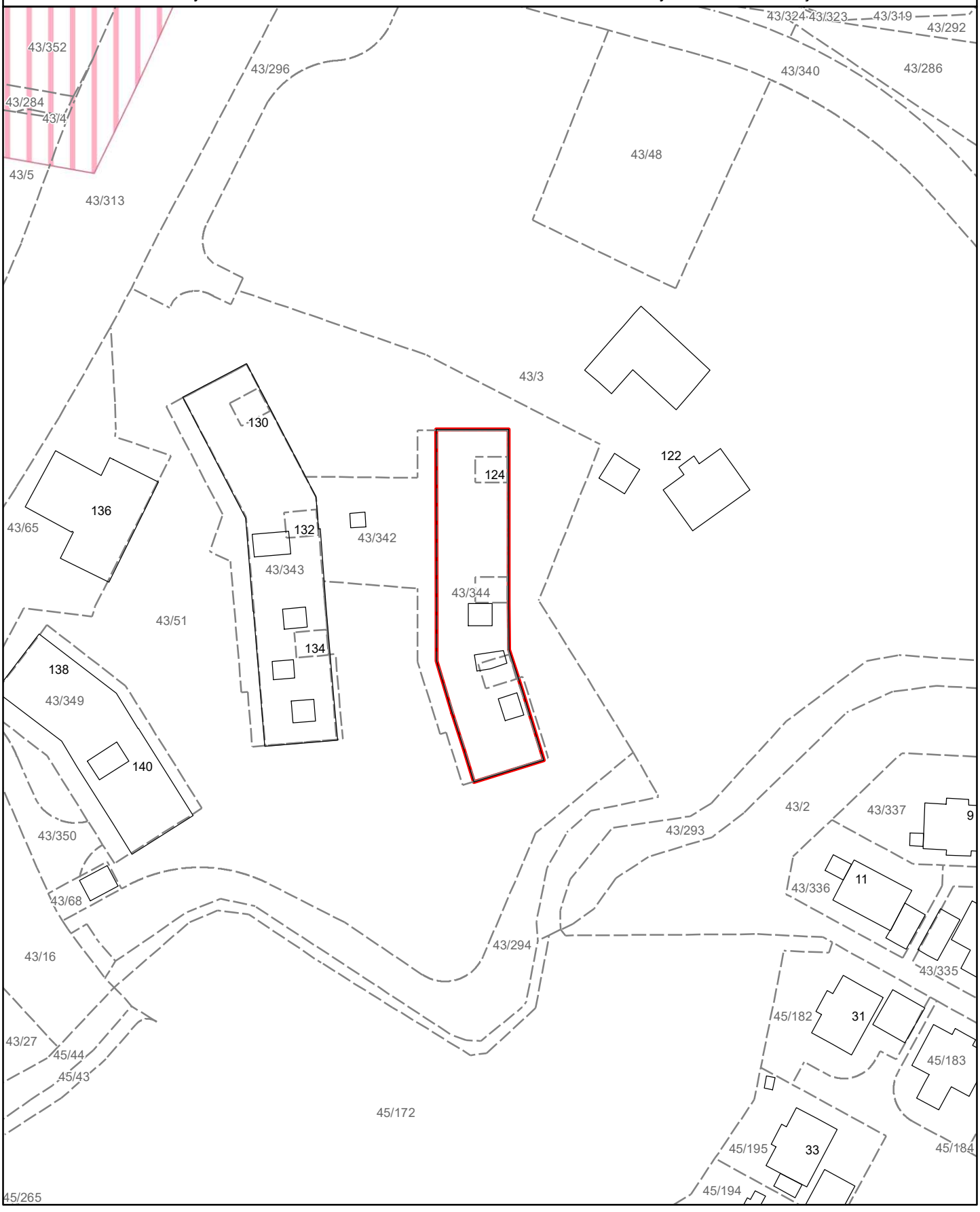
Reguleringsplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 128, 4321 SANDNES
Gnr/Bnr: 43/344/0/10
Dato: 2026-03-24 Planident: 202115
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.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 43, Bruksnr 344, Seksjonsnr 10	**Kommune:**	1108	Sandnes
Adresse:				
Veiadresse:	Jærveien 128, gatenr 15100	**Grunnkrets:**	406	Skei
(fra bruksenhet)	4321 Sandnes	**Valgkrets:**	6	Sandved
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	6080401	Gand
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	28.06.2012	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	103/3 605
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	941,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/43/344	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	1108/43/344/0/1	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/2	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/3	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/4	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/5	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/6	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/7	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/8	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/9	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/10	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/11	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/12	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/13	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/14	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/15	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/16	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/17	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/18	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/19	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/20	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/21	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/22	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/23	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/24	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/25	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/26	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/27	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/28	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/29	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/30	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/31	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/32	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/33	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/34	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/35	0,0
			Mottaker	1108/43/344/0/36	0,0

Seksjonering	Forretning:	26.06.2012	Etablert/Endret	1108/43/344	0,0
	Matrikkelført:	26.06.2012	Etablert/Endret	1108/43/344/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/21	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/22	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/27	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/28	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/29	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/30	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/31	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/32	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/33	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/34	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/35	0,0
			Etablert/Endret	1108/43/344/0/36	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Jærveien 128	H0103	Bolig	106,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	924,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	6 626,0	Igangset.till.:	23.06.2011
Energikilde:	Gass	BRA annet:		Ferdigattest:	13.02.2018
Oppvarming:	Sentralvarme	BRA totalt:	6 626,0	Midl. brukstil.:	04.09.2012
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	36
Bygningsnr:	300262959			Antall etasjer:	8

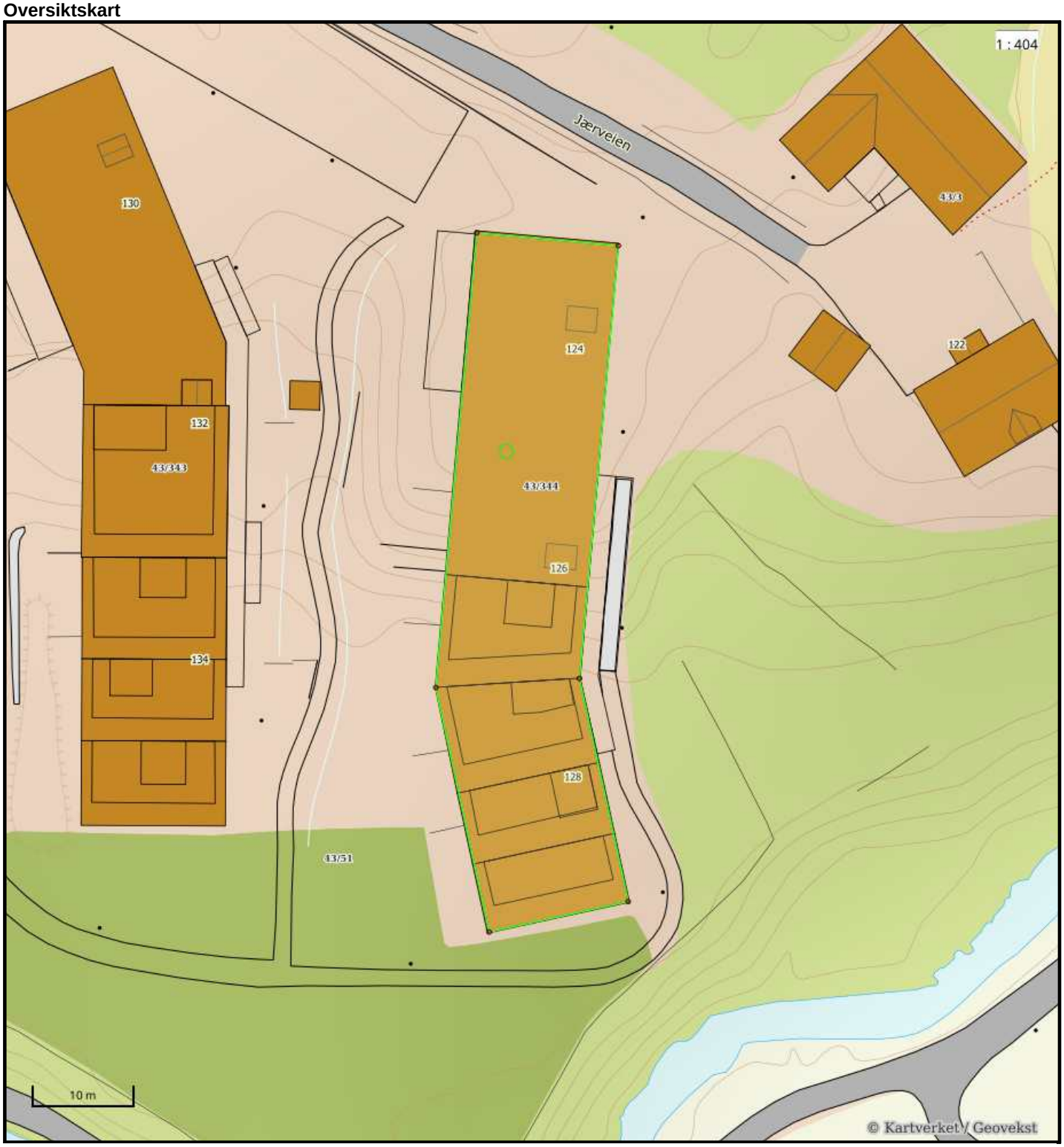
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	8		876,0		876,0		924,0		924,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



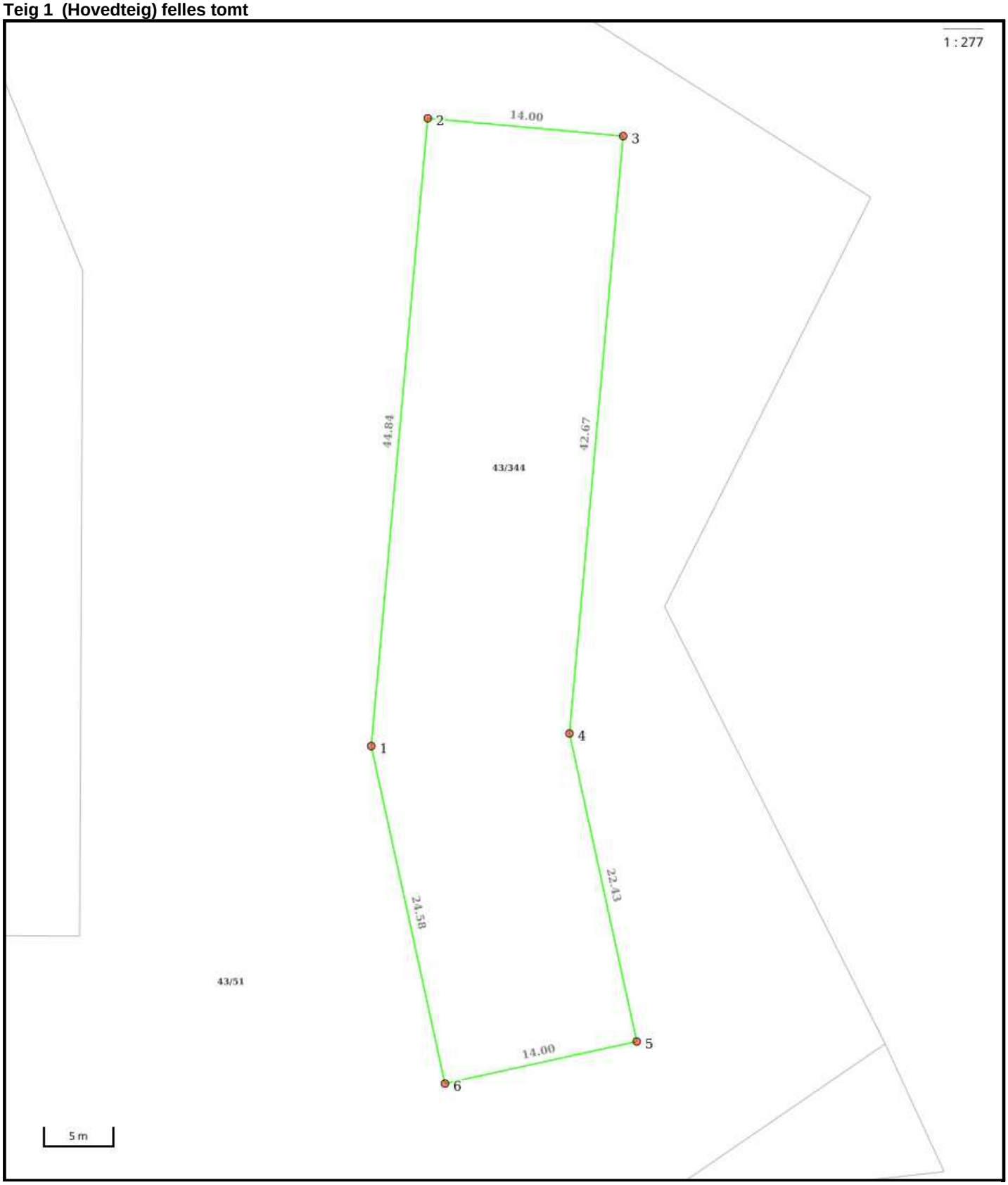
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 941,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 526 220,19	310 816,05	44,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 526 265,03	310 816,05	14,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 526 265,02	310 830,05	42,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 526 222,35	310 830,05	22,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 526 200,96	310 836,79	14,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 526 196,75	310 823,44	24,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Jærveien 128

Nabolaget Skei/Sandve - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Sandved skole (1-7 kl.) 699 elever, 45 klasser	14 min 1.1 km	
Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	19 min 1.5 km	
Ganddal skole (1-7 kl.) 520 elever, 33 klasser	18 min 1.6 km	
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.... 382 elever, 32 klasser	16 min 1.3 km	
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 33 klasser	22 min 2 km	
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 2.4 km	
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 2.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Åsedalen Linje 22, 52, N94	3 min 0.2 km	
Ganddal stasjon Linje L5	20 min 1.7 km	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 16.8 km	
Stavanger Sola	17 min	

BARNEHAGER

Espira Krystallveien barnehage (0-... 129 barn	14 min 1.1 km	
Sandved barnehage (0-5 år) 63 barn	14 min 1.1 km	
Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 88 barn	14 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sandved	8 min
Joker Sandved	11 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

Bruelandsenteret	18 min
Vitusapotek Ganddal	17 min
Maxi Sandnes Vinmonopol	7 min

SPORT

Skarlandsfeltet balløkke	8 min
Sandvepark balløkke	8 min
Synergi Treningssenter	15 min
Ganddal Terapi & Trening	17 min

«Meget sentralt. Kort vei til "alt"»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

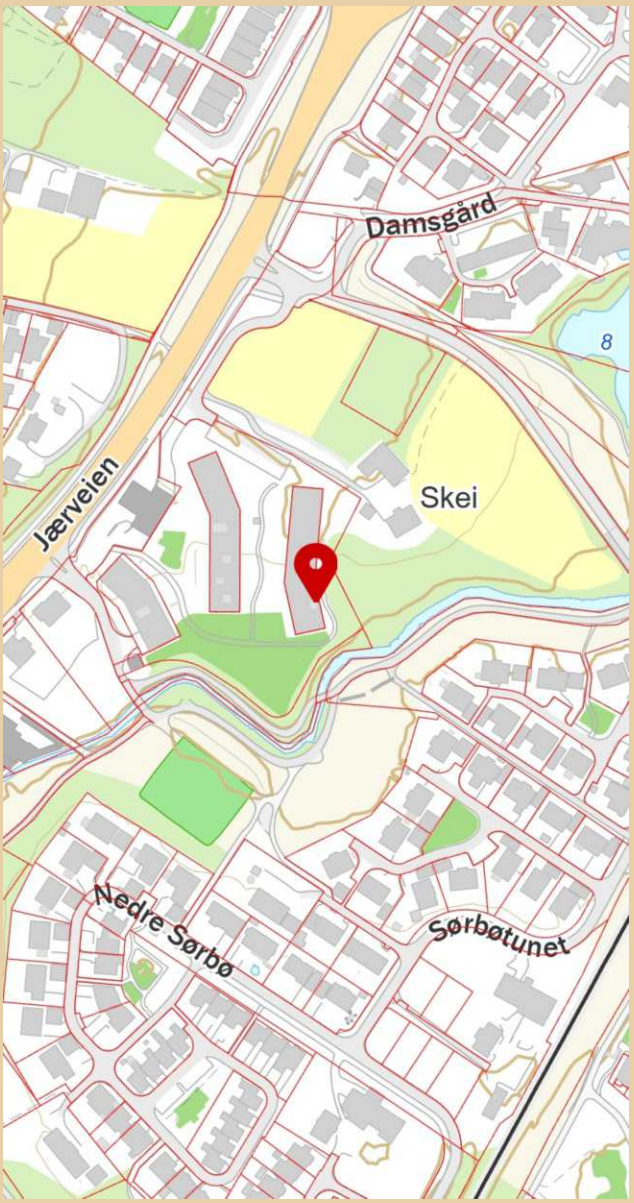
Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- 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:
Jærveien 128, 4321 Sandnes
Gnr. 43, Bnr. 344, Snr. 10, Sandnes kommune.

Oppdragsnummer:
319260003

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.
