

aktiv.



Storgata 22, leil. 201, 4319 SANDNES

**Lækker lettstelt selveierleilighet  
med 2 soverom og parkering i  
lukket anlegg!**



Eiendomsmegler MNEF

## Trond Kristoffersen

**Mobil** 450 07 761

**E-post** trond.kristoffersen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 105 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 295 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 364,-  
**Selger:** Ruth Marit Bollestad

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 89/118 kvm  
**Tomtstr.:** 828.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 111, bnr. 850  
**Snr.** 7  
**Oppdragsnr.:** 1405240217

# Her bor du sentralt til i hjertet av Sandnes.

Her vil du trives. En lettstelt 3 - roms med flere gode kvaliteter:

- Kjøkk beliggenhet i 2.etasje
- Balansert ventilasjon
- Vannbåren varme
- Parkering i lukket anlegg
- Felles avlåst rom for sykkelparkering
- Lyse og innbydende fargevalg
- Praktisk planløsning
- Moderne kjøkken
- 2 gode soverom
- 2 Romslige balkonger med gode solforhold
- Rolige og barnevennlige omgivelser
- Nærhet til sentrum
- Velfungerende og velholdt sameie

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	36
Tilstandsrapport .....	39
Nabolagsprofil .....	104
Budskjema .....	116

# Om eiendommen

## Boligen

### Areal

BRA - i: 89 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA - b: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 118 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod.

#### 2. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Entre/gang, toalett, bad, vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.

BRA-b: 23 m<sup>2</sup> 2 innglassede balkonger.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.

Det medfølger biloppstilling til en bil i felles garasjeanlegg i underetasjen og en utvendig bod i kjeller i underetasjen.

Utvendig bod i underetasje på ca. 6 m<sup>2</sup> inngår BRA-e.

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

Innglasset balkong fasade nord på ca. 11 m<sup>2</sup>, og Innglasset balkong sør på ca 12 m<sup>2</sup>.

Vegg areal mellom inn glasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for inn glasset balkong.

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

828.8 m<sup>2</sup>

## **Tomtebeskrivelse**

Felles

## **Beliggenhet**

Storgata 22 ligger sentralt til i hjertet av Sandnes. Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker å ha alle fasiliteter tilgjengelig i gangavstand. Sandnes sentrum kan by på Langgata med butikker, Maxi kjøpesenter, Bystasjonen, AMFI Vågen, kulturhus, et godt utvalg av restauranter, uteplasser, cafeer og en rekke matbutikker m.m. I nærheten finner du Sandvedparken som kan by på flere volleyballbaner, grillplasser, fotballbane og flere løyper for de som liker å ta seg en joggetur. Det er ellers et godt kollektivt tilbud i området. Skeiane togstasjon ligger like ved og med tog er det bare 15 minutter til Stavanger sentrum. Alt ligger til rette for trivsel her!

## **Skolekrets**

Konf. Sandnes Kommune

## **Bygningssakkyndig**

Walther Schoenmaker

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Boligblokk som er oppført i betong og murstein.

Etasjeskiller i betong.

Flatt tak som antas er tekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

## **Innhold**

2.etg.: Entré, gjestetoalett, gang m/utgang balkong, bad m/vegghengt wc, dusjnise og vask i seksjon m/tilhørende speil og belysning, vaskerom, 2 soverom, kjøkken m/integrert komfyr/koketopp og kjøleskap, stue m/utgang balkong.

## **Standard**

Leiligheten er pent presentert og fremstår med lyse, moderne farger og parkett på gulv. Det er balansert ventilasjon og vannbåren varme i kombinasjon med gulvvarme og radiatorer. Planløsningen er arealeffektiv og du har to store soverom, en sosial stue – og kjøkkenløsning, et innbydende bad, separat vaskerom, gjestetoalett og et romslig inngangsparti. I tillegg er det 2 romslige balkonger på hhv 11kvm og 12kvm som fremstår som attraktive på de varme sommerdagene. Det medfølger også bod i kjelleren på ca. 6 kvm.

Dette er leiligheten for deg som ønsker en enkel hverdag hvor du har nærhet til alt du trenger, men er tilbaketrukket fra bylivet.

Vel møtt til en hyggelig visning!

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Det er etablert 2 stk. innglasset balkong med betongdekke. Balkongene og rekkverk er generelt i normal stand. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet.

Innglasset balkong,: Skjøter mellom glass felter ved inn glasset balkong er ikke helt tett i mellom skjøter, noe inndrev kan forekomme. TG.2 Balkong fasade sør. - Det registreres noe motfall på betongdekke målt ca. 10 mm over bredde lengde, målt fra rekkverk/glassfasade mot yttervegg. det er derimot etablert en kant med opprett av beslag mot yttervegg, som hindre evt. fukt. - Noe grønske på betongdekke

Anbefalte tiltak:

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Det er ikke registrert behov for direkte tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik ved bruk av nivelleringslaser.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. - Misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

- Tegn etter vannsøl, topping i parkettgulv kjøkken/stue bak vask mot balkongdør. - Riss/sprekk i fuge i overgang himling /vegg stue, påregnelig normalt med enkelte tørkesprekk over tid.

Anbefalte tiltak:

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

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning fra Norema med hvite profilerte fronter og mørk benkeplate i trefiner fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringsslitastjer.

Det er ikke registrert vannstopper, i underskap under vask. TG.2. - Topping i finer i bunn av skapdører/skuffe underskap kjøkkeninnredning etter vannsøl. - Tegn etter vannsøl, topping i parkettgulv kjøkken/stue bak vask mot balkongdør. - Stedvis misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Det kan med fordel monteres list eller skjerm plate bak vask for å hindre at spilllevann fra krana spres utover bak innredning. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes

med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

#### Elektrisk Oppsummering:

FDV fremvist det er derimot ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/ anlegg montert etter 01.01.1999. Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

#### Anbefalte tiltak:

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Våtrom: Bad Oppsummering av overflater:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Fliser på gulv og vegg generelt normal bruks-alderingsslitasje, - Noe misfarging, slitasje i fuger mellom fliser i dusj. - Tegn etter tidligere soppdanning i silikonfuge i dusj overgang gulv/vegg.  
- Glippe/utettheter i himling rundt sprinkleruttak. Anbefalte tiltak overflater Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Behandling av fuger mellom fliser i dusj i det mest utsatte områder.

#### Våtrom: Vaskerom. Oppsummering av overflater:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettsjikt ved dør, er tilfredsstillende. Generelt normale bruk- alderingsslitasjer i overflater. TG. 2. - Sprekk i terskel/terskelist dør til bad. - Det er ikke registrert tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørterskel. - Glippe/sprekk i overgang vegg/himling  
Anbefalte tiltak overflater:

Påpekte forhold kan vurderes oppgradert.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Fliser på gulvet i vaskerom fra byggeåret normale bruks-alderingsslitasje. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Sluk er påsmurt, utførelsen av membran lar seg ikke direkte påvise men tettsjikt antas å være ivaretatt. FDV fremvist, (TEK 10) fagfolk skal være brukt. TG. 2 - Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Alt innbo/løsøre (med unntak av diverse stylingpynt og bord i stue) medfølger i handelen.

### **Hvitevarer**

Alle hvitevarer medfølger i handelen.

### **Parkering**

1 p-plass i multiparkeringsanlegg.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP0005385125

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere utvasket til overtakelse.



## Energi

### Oppvarming

Vannbåren varme via radiatorer i stue og gang. Gulvvarme på bad.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 041 074

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 956 082

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

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

# Boenheten

## Eierbrøk

90/1618

## Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, kommunale avgifter, fiberaksess, strøm i fellesareal, honorar til styret/forretningsfører/revisor, samt drift & vedlikehold.

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 364

## Andel fellesformue

Kr 10 768

## Andel fellesformue dato

02.01.2025

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Nygaarden

## Organisasjonsnummer

999282768

## Om sameiet

- Sameiet består av 24 boligseksjoner
- Parkeringsystem fra multiparking
- Sportsboder i kjeller/parkeringsanlegg
- Heis innstallert
- Boligselskapet har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd. Kontakt selger for mer info.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- 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.

## Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Må søkes styret.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 111, bruksnummer 850, seksjonsnummer 7 i Sandnes kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/111/850/7:

22.11.1951 - Dokumentnr: 4383 - Erklæring/avtale

Grunnavståelse til gate/vei m.v.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:850

Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1959 - Dokumentnr: 287 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:850

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1959 - Dokumentnr: 842 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:850

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1975 - Dokumentnr: 1315 - Best om garasje/parkering

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:850

Gjelder denne registerenheten med flere  
29.01.2013 - Dokumentnr: 80157 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:75  
Adkomst til parkeringsanlegg  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2013 - Dokumentnr: 80157 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:581  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2013 - Dokumentnr: 80157 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:75  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2013 - Dokumentnr: 187173 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

30.08.2012 - Dokumentnr: 705995 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 7  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 90/1587

25.02.2013 - Dokumentnr: 159246 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel  
Endret seksjon:  
Snr: 7  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 90/1618

29.01.2013 - Dokumentnr: 80157 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:75  
Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak ak 19.02.2013. EN.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest, datert 07.08.2013.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.08.2013.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. Endret reguleringsplan for kvartalet Oalsgate, Nygårdsgate, Storgata, Eidsvollgata med PlanID 2004114. Vedtatt dato: 19.06.2007. Dato for siste endring: 14.02.2012.

Iflg kommuneplanen så ligger eiendommen i følgende hensynsoner:

Delareal 829 m

BestemmelseOmrådenavn#1

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 778 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnB2

Delareal 51 m

Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 829 m

KPHensynsonenavnH190\_1

KPSikring Andre sikringssoner

Delareal 829 m

KPHensynsonenavnH410

KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

### **Adgang til utleie**

Tillatt.

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtakelse. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 190 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

105 990 (Omkostninger totalt)

116 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 295 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 309 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 105 990

### **Betalingsbetingelser**

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.



**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten i hele eieperioden vært et utleieobjekt.

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 900,- oppgjørshonorar kr. 0,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

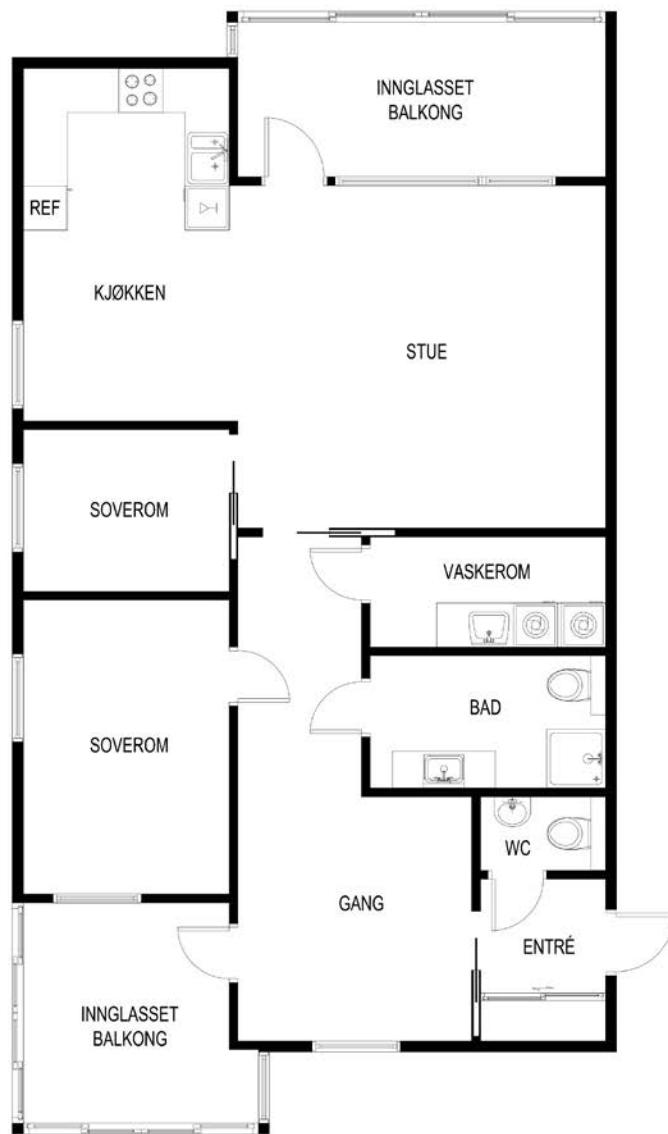
Trond Kristoffersen  
Eiendomsmegler MNEF  
trond.kristoffersen@aktiv.no,  
Tlf: 450 07 761

**Ansvarlig megler**

Trond Kristoffersen  
Eiendomsmegler MNEF  
trond.kristoffersen@aktiv.no,  
Tlf: 450 07 761  
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , Rådhusgata 3  
4306 Sandnes  
Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

14.01.2025



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Velkommen til Storgata 22, leil. 201

2.etg.: Entré, gjestetoalett, gang m/utgang balkong, bad m/vegghengt wc, dusjnisje og vask i seksjon m/tilhørende speil og belysning, vaskerom, 2 soverom, kjøkken m/integrert komfyr/koketopp og kjøleskap, stue m/utgang balkong.

Parkering i lukket anlegg!



Velkommen inn!



Gangen m/utgang til balkong mot nord-vest.



Hjemmekontor?



Balkong mot nord-vest.



Et rom som kan brukes til så mangt.



En lys og lekker 3-roms med en praktisk planløsning.



Leiligheten er fra 2013 og holder en god standard.





Mange store vindusflater bidrar til godt med naturlig lysinnslipp.



Fra stuen er det utgang til en balkong mot sør-øst.





Perfekt for en god frokost.



Åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning.



Et pent og gjennomført  
kjøkken  
Her kan du lage mat og være sosial med  
gjestene på samme tid.









Romslig hovedsoverom.



Her er det god plass til garderobeskap.

Soverom 2



Gjestetoalett  
Separat vaskerom







Et bad som er helt perfekt for morgentrøtte føtter.



Innbydende flislagt bad m/gulvvarme.



Badet er innredet med vegghengt wc, dusnisje og vask i seksjon m/tilhørende speil og belysning.

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1405240217	
<b>Selger 1 navn</b>	
Torill Bollestad	
<b>Gateadresse</b>	
Storgata 22	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SANDNES	4319
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Birger Bollestad
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Birger Bollestad
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1405240217

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torill Bollestad	e8f04dbe15738b48941bbd 879e30f4951555490	09.01.2025 09:52:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405240217

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

# Storgata 22 4319 SANDNES

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2013

BRA: 118 m<sup>2</sup>

BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26078>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det er etablert 2 stk. innglasset balkong med betongdekke. Balkongene og rekkverk er generelt i normal stand. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet. Innglasset balkong.: Skjøter mellom glass felter ved inn glasset balkong er ikke helt tett i mellom skjøter, noe inndrev kan forekomme. TG.2 Balkong fasade sør.

- Det registreres noe motfall på betongdekke målt ca. 10 mm over bredde lengde, målt fra rekkverk/glassfasade mot yttervegg.

det er derimot etablert en kant med opprett av beslag mot yttervegg, som hindre evt. fukt.

- Noe grønske på betongdekke

##### Anbefalte tiltak

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.  
Det er ikke registrert behov for direkte tiltak

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik ved bruk av nivelleringslaser. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

- Misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.
- Tegn etter vannsøl, topping i parkettgulv kjøkken/stue bak vask mot balkongdør.
- Riss/sprekk i fuge i overgang himling /vegg stue, påregnelig normalt med enkelte tørkesprekk over tid.

##### Anbefalte tiltak

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

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Norema med hvite profilerte fronter og mørk benkeplate i trefiner fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringsslitasjer. Det er ikke registrert vannstopper, i underskap under vask. TG.2.

- Topping i finer i bunn av skapdører/skuffe underskap kjøkkeninnredning etter vannsøl.
- Tegn etter vannsøl, topping i parkettgulv kjøkken/stue bak vask mot balkongdør.
- Stedvis misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

##### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan med fordel monteres list eller skjerm plate bak vask for å hindre at spyllevann fra krana spres utover bak innredning. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

## Elektrisk

### Oppsummering

FDV fremvist det er derimot ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Fliser på gulv og vegg generelt normal bruks-alderingsslitasje.

- Noe misfarging, slitasje i fuger mellom fliser i dusj.
- Tegn etter tidligere soppdanning i silikonfuge i dusj overgang gulv/vegg.
- Glippe/uttheter i himling rundt sprinkleruttak.

### Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Behandling av fuger mellom fliser i dusj i det mest utsatte områder.

## Våtrom: Vaskerom.

### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettsjikt ved dør, er tilfredsstillende.

Generelt normale bruk- alderingsslitasjer i overflater.

TG. 2.

- Sprekk i terskel/terskelist dør til bad.
- Det er ikke registrert tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørterskel.
- Glippe/sprekk i overgang vegg/himling

### Anbefalte tiltak overflater

Påpekte forhold kan vurderes oppgradert.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Fliser på gulvet i vaskerom fra byggeåret normale bruks-alderingsslitasje.

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Sluk er påsmurt, utførelsen av membran lar seg ikke direkte påvise men tettsjikt antas å være ivaretatt. FDV fremvist, (TEK 10) fagfolk skal være brukt.

TG. 2 - Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
7.1.2025

Rapportdato  
8.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Birger Bollestad

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Egenerklæring i forbindelse med dødsbo er ikke utarbeidet og ikke kontrollert.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker

Telefon: 48055432

Firma: Borg Takst AS

Epost: ws@borg-takst.no

Adresse: Jernbanegata 4, 4340 Bryne

BORG TAKST AS



#### Om bygnings sakkyndig:

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. tjenester som Eierskifterapport, tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg,

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, utfører taksttjenester utover hele Jæren/Rogaland.

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

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

#### Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler.

Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

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

- Det bemerkes at det trekkes fukt fra himling (betongdekke) i utvendig bod i underetasje, saken anbefales nærmere undersøkt og tatt opp med sameiet.

Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, er bygningen ikke vurdert med tilstandsgrader utvendig, kostnadene med dette vedlikeholdet vil i stor grad tilfalle borettslaget.

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Storgata 22, 4319 Sandnes

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 111

Bruksnr: 850

Festenr:

Seksjonsnr: 7

Andelsnr:

Leilighetsnr: H0201

Byggeår: 2013 - Eiendomsverdi på nett

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger sentralt i Sandnes, med kort vei til samferdsel og servicetilbud.

Boligblokk som er oppført i betong og murstein.

Etasjeskiller i betong.

Flatt tak som antas er teknet med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, fliser på gulvet i våtrom.  
Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.  
Listefri himling, gulvlister i eik.

Fyring/Oppvarming: Vannbåren varme med 2 stk. radiator, varme i flislagt gulv våtrom, elektrisk ved behov.  
Det medfølger biloppstilling til en bil og bod på ca. 5 m<sup>2</sup> i felles lukket garasjeanlegg i underetasjen.

Sammendrag: Leilighet er i normal stand iht. alder, kun mindre tilstandsanmerkninger.  
Enkelte tilstandsanmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.  
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	118	89	6	23	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>118</b>	<b>89</b>	<b>6</b>	<b>23</b>	<b>0</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	112	89	23	Entre/gang, toalett, bad, vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.	Innglasset balkong (2 stk.)
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>112</b>	<b>89</b>	<b>23</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Det medfølger biloppstilling til en bil og en utvendig bod i felles garasjeanlegg i underetasjen.

Utvendig bod i underetasje på ca. 6 m<sup>2</sup> inngår BRA-e.

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

Innglasset balkong fasade nord på ca.11 m<sup>2</sup>, og Innglasset balkong sør på ca 12 m<sup>2</sup>.

Vegg areal mellom inn glasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for inn glasset balkong.

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert 2 stk innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

**TG-2**

Det er etablert 2 stk. innglasset balkong med betongdekke. Balkongene og rekkverk er generelt i normal stand. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet. Innglasset balkong.: Skjøter mellom glass felter ved inn glasset balkong er ikke helt tett i mellom skjøter, noe inndrev kan forkomme. TG.2 Balkong fasade sør.

- Det registreres noe motfall på betongdekke målt ca. 10 mm over bredde lengde, målt fra rekkverk/glassfasade mot yttervegg. det er derimot etablert en kant med opprett av beslag mot yttervegg, som hindre evt. fukt.
- Noe grønske på betongdekke

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Det er ikke registrert behov for direkte tiltak

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og dører er fra byggeåret (Gilje), normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det er ikke pakning/skjermplister i mellom gassfelter ved skyvevinduer ved innglasset balkong, dermed utett noe inndrev vanninntrenging kan forekomme.

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

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

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

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

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik ved bruk av nivelleringslaser.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

- Misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

- Tegn etter vannsøl, topping i parkettgulv kjøkken/stue bak vask mot balkongdør.

- Riss/sprekk i fuge i overgang himling /vegg stue, påregnelig normalt med enkelte tørkesprekk over tid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei



**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Kjøkkeninnredning fra Norema med hvite profilerte fronter og mørk benkeplate i trefiner fra byggeår, generelt normale bruks- og aldringslitasjer.

Det er ikke registrert vannstopper, i underskap under vask.

TG.2.

- Topping i finer i bunn av skapdører/skuffe underskap kjøkkeninnredning etter vannsøl.
- Tegn etter vannsøl, topping i parkettgulv kjøkken/stue bak vask mot balkongdør.
- Stedvis misfarging og enkelte vannskjølder i skjøtet parkett skyldes antatt tidligere forhold ifbm vask.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Det kan med fordel monteres list eller skjerm plate bak vask for å hindre at spyllevann fra krana spres utover bak innredning.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

**Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test.

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. - Deler av takhøyde i gang er lavere en 240 cm, i snitt målt til 221 cm.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarslere og er utstyrt med sprinkleranlegg. Alder på anlegg (brannslukningsapparat) er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
<p>Toalettrom er i normal stand, noe seint renning fra toalett/sisternen etter bruk. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner til klosettet. Det er framlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p>	

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.</p>	

## 6.8 Vannledninger



Fordeler skap anlegg til vann båren varme, stoppekran og måler.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er installert en ny måler som kan lese av vannforbruk/energiforbruk automatisk ifølge rørlegger på stedet. For mer info konferer sameiet.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

#### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskap og stoppekran er plassert på vaskerom.  
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Ingen direkte synlige merknader.  
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny måler installert i 2018, One Co.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

#### Oppsummering av elektrisk

TG-2

FDV fremvist det er derimot ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

#### Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Ingen vesentlige merknader registrert, anlegg er ellers ikke funksjonstestet.

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

Jevnlig servise anbefales.

## 6.11 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Fyring/Oppvarming: Vannbåren varme med 2 stk. radiator, varme i flislagt gulv våtrom, elektrisk ved behov.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåren varme fra sentral/fjernvarmeanlegg	

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Motor til ventilasjonsanlegg er plassert i gang i garderobeskap. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.  Serviseavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales.	

## 6.13 Våtrom: Bad



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderom er fra byggeåret, fliser på gulv og vegg. Varme i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.  
Fliser på gulv og vegg generelt normal bruks-alderingsslitasje.  
- Noe misfarging, slitasje i fuger mellom fliser i dusj.  
- Tegn etter tidligere soppdannning i silikofuge i dusj overgang gulv/vegg.  
- Glippe/utettheter i himling rundt sprinkleruttak.

#### Anbefalte tiltak overflater

Silikofuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.  
Behandling av fuger mellom fliser i dusj i det mest utsatte områder.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-1**

Membran er synlig ført under klemring i sluk.  
Tettesjikt har nådd en alder 8 (ca. 11 år) som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.  
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	
<p>Normale bruks-aldersslitasjer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Noe topping i bunn av dører til servant i innredning, etter vannsøl.</li> <li>- Tettelister under dusjdører er noe slitt</li> </ul>	
<b>TG-1</b>	

### Ventilasjon

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

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.</p> <p>Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.</p> <p>Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.</p>	
<b>TG-0</b>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
<p>FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.</p>	

## 6.14 Våtrom: Vaskerom.



## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerom fra byggeåret. Flis på gulv med sokkel og malte strie på vegg. Varme i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør, er tilfredsstillende. Generelt normale bruk- alderingsslitastjer i overflater. TG. 2. - Sprekk i terskel/terskelist dør til bad. - Det er ikke registrert tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørterskel. - Glippe/sprekk i overgang vegg/himling	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Påpekte forhold kan vurderes oppgradert.	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent



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

Fliser på gulvet i vaskerom fra byggeåret normale bruks-alderingsslitasje.  
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.  
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.  
Sluk er påsmurt, utførelsen av membran lar seg ikke direkte påvise men tettsjikt antas å være ivaretatt. FDV fremvist, (TEK 10) fagfolk skal være brukt.  
TG. 2 - Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Utstyr; vask i innredning, uttak vaskemaskin, samleskap for vann.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Normale bruks-alderingsslitasje.

**Ventilasjon**

## Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

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

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

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

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon Ja

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

## 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.18 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet Ikke relevant



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

SFAS arkitektur  
Havnegata 16  
4306 SANDNES

Sandnes, 07.08.2013

Deres ref:  
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 201004494-36  
Arkivkode: 111-850

## Ferdigattest

Gnr./Bnr: 111/850

Byggeadresse: Storgata 22

Tiltakets art:

Ny bolig - boligformål over 70 m<sup>2</sup>

Byggets/Anleggets art:

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer

Ansvarlig søker:

SFAS arkitektur

Tiltakshaver m/adr:

Fredheim Parken as c/o SBBL, Storgata 41, 4307 SANDNES

D-sak nr: 1379/2010, 1465/2011, 203/2012 og 216/2012

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 99 ferdigattest for tiltaket.

Bygningssjefen har foretatt tilsyn på byggeplassen den 21.01.2013.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl (99) § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

Ola T Solheim  
Bygningssjef

Kirsti B. Aase  
Byggesaksmedarbeider

Brevet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk signatur

Kopi:

Fredheim Parken as c/o SBBL

Oppmåling, Postboks 583, 4305 SANDNES

Brannsjef/feier – v/montert ildsted

---

**Adresse:** Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

**Postadresse:** Postboks 583, 4305 Sandnes.

**E-post:** byggesak@sandnes.kommune.no

201204011  
Ref. Nr. 192

## Melding til tinglysing

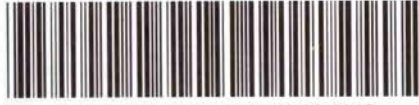
Løpenummer for forretning: 601299932  
Vedlegg: Nei

**av tinglysing**  
Gnrnsnr Navn Adresse  
SANDNES KOMMUNE Postboks 583, 4305 SANDNES

**(er) av forretning**  
/Orgnr Navn Bruksenhet Adresse  
Sandnes Boligbyggelag A/L Postboks 630, 4305 SANDNES

**enhet(er) som er seksjonert**  
Gnr Bnr  
111 850

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
111	850	0	1	46/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	2	49/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	3	48/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	4	47/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	5	47/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	6	48/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	7	90/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	8	49/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	9	48/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	10	70/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	11	97/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	12	90/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	13	90/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	14	49/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	15	48/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	16	70/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	17	97/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	18	90/1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	19	49/1587	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 705995 Tinglyst: 30.08.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



20/204011.  
 Refnr 192

**Melding til tinglysing**

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
111	850	0	20	48 / 1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	21	70 / 1587	Boligseksjon	Ja	Nei
111	850	0	22	90 / 1587	Boligseksjon	Nei	Nei
111	850	0	23	57 / 1587	Boligseksjon	Nei	Nei
111	850	0	24	100 / 1587	Boligseksjon	Nei	Nei

glysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



## SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

 Blankett nr **62-1502**

Begjæringskjemaet sendes til Sandnes kommune,  <b>964965137</b>	<b>Ref.no. 192</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Begjæring om oppdeling i eierseksjoner</b> <input type="checkbox"/> <b>Begjæring om reseksjonering</b>
---	--------------------	--

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspeidering til rekviert.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

**201204011**

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
<b>1102</b>	<b>Sandnes</b>	<b>111</b>	<b>850</b>		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>1)</sup>	Navn	Seksjonsnr. <sup>2)</sup>	Ideell andel <sup>3)</sup>
<b>946910511</b>	<b>Sandnes Boligbyggelag A/L</b>		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	46	<b>B</b>	11	B	97	<b>B</b>	21	B	70	<b>B</b>	31			
2	B	49	<b>B</b>	12	B	90	<b>B</b>	22	B	90		32			
3	B	48	<b>B</b>	13	B	90	<b>B</b>	23	B	57		33			
4	B	47	<b>B</b>	14	B	49	<b>B</b>	24	B	100		34			
5	B	47	<b>B</b>	15	B	48	<b>B</b>	25				35			
6	B	48	<b>B</b>	16	B	70	<b>B</b>	26				36			
7	B	90	<b>B</b>	17	B	97	<b>B</b>	27				37			
8	B	49	<b>B</b>	18	B	90	<b>B</b>	28				38			
9	B	48	<b>B</b>	19	B	49	<b>B</b>	29				39			
10	B	70	<b>B</b>	20	B	48	<b>B</b>	30				40			
SUM BRØK		542		SUM BRØK		728		SUM BRØK		317		SUM BRØK			
<b>SUM BRØK (TELLERE)</b>				<b>1587</b>				<b>= NEVNER I SAMEIEBRØKEN</b>							

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

## SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

**62-1502**

### 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d)  bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

**UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.**

### 6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

### 7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift <sup>8)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner <sup>9)</sup>
Sandnes 7/6-2012		Kurt Ingvar Gjerde styreleder	For Sandnes Boligbyggelag A/L Orgnr. 946910511
Sandnes 7/6-2012		Styremedlem	

## SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING


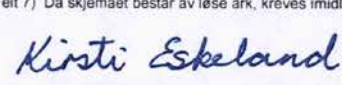
 Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift <sup>11)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.

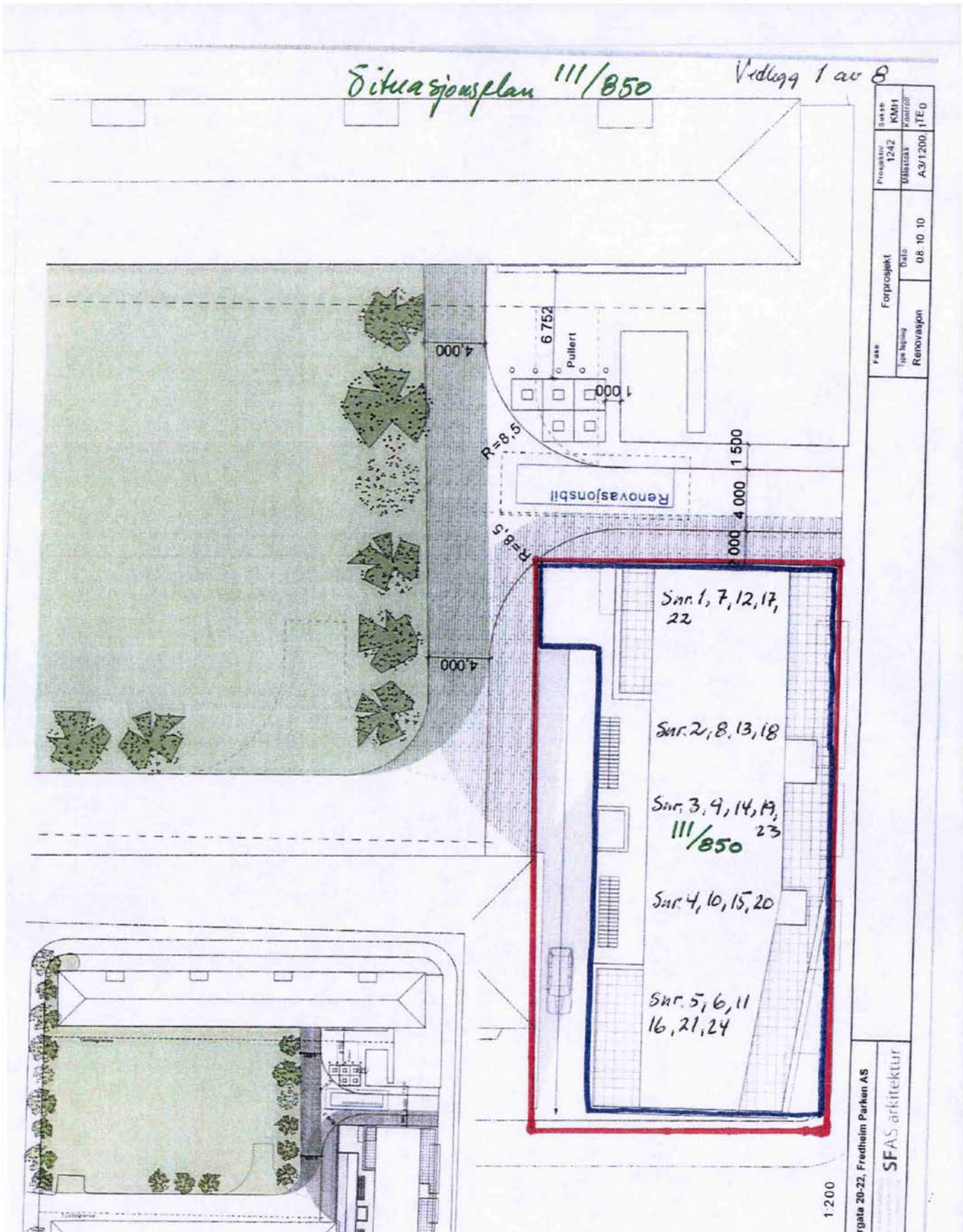
9. Kommunens tillatelse til seksjonering		
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt		

Sandnes kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	i Sandnes kommune
111	850			
Dato	Underskrift	Stempel		
9/8.2012		SANDNES KOMMUNE BYPLANSJEFEN		

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjennpart.

Signaturer	
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.	
 Kurt Ingvar Gjerde	 Kirsti Eskeland + ett styremedlem





Fase	Type bygning	Formprosjekt	Date	SNYR	KM11
				1242	1242
Renovasjon		08.10.10		A3/1200	iTE 0

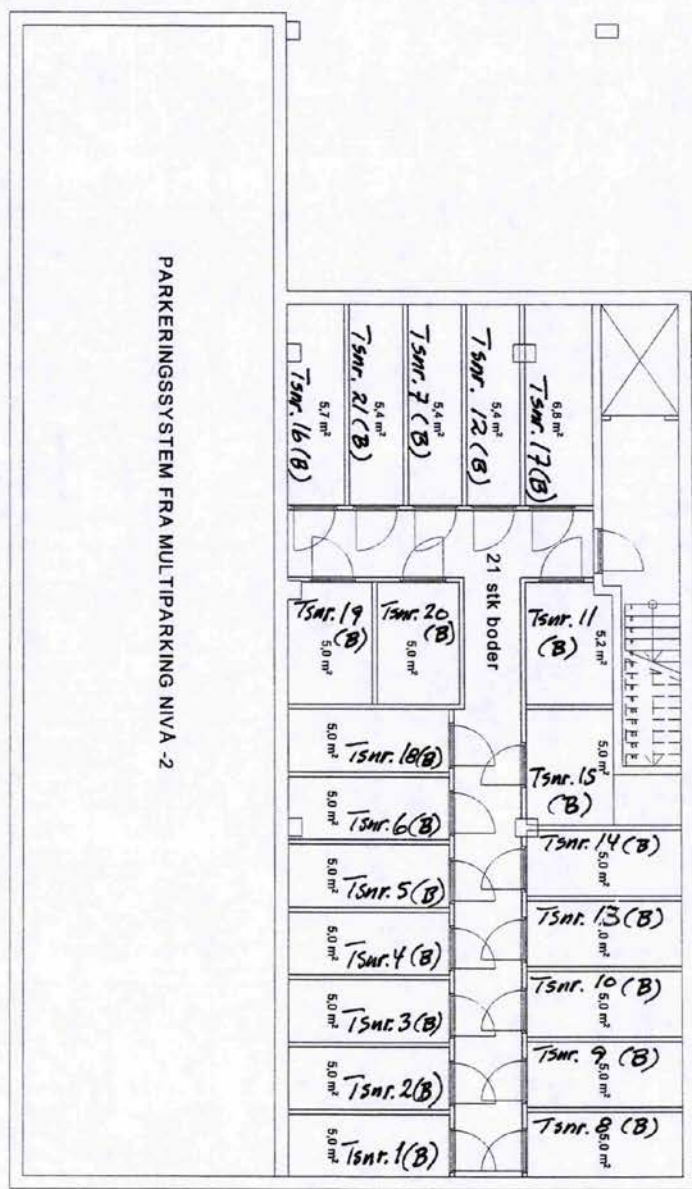
rgata 20-22, Fredheim Parken AS  
 SFAS arkitektur

Vedlegg 2 av 8

Prosjekt - byggherre: **Storgata 20-22, Fredheim Parken AS**  
 HANSJØEN, VEI 14, 2025-02-02  
 SFAS Arkitektur

Nygaarden

Type bygg: Parkering -2  
 Plan: A206  
 Saksbehandling: 02.05.12  
 Arkiv: 124  
 Utgave: A3/



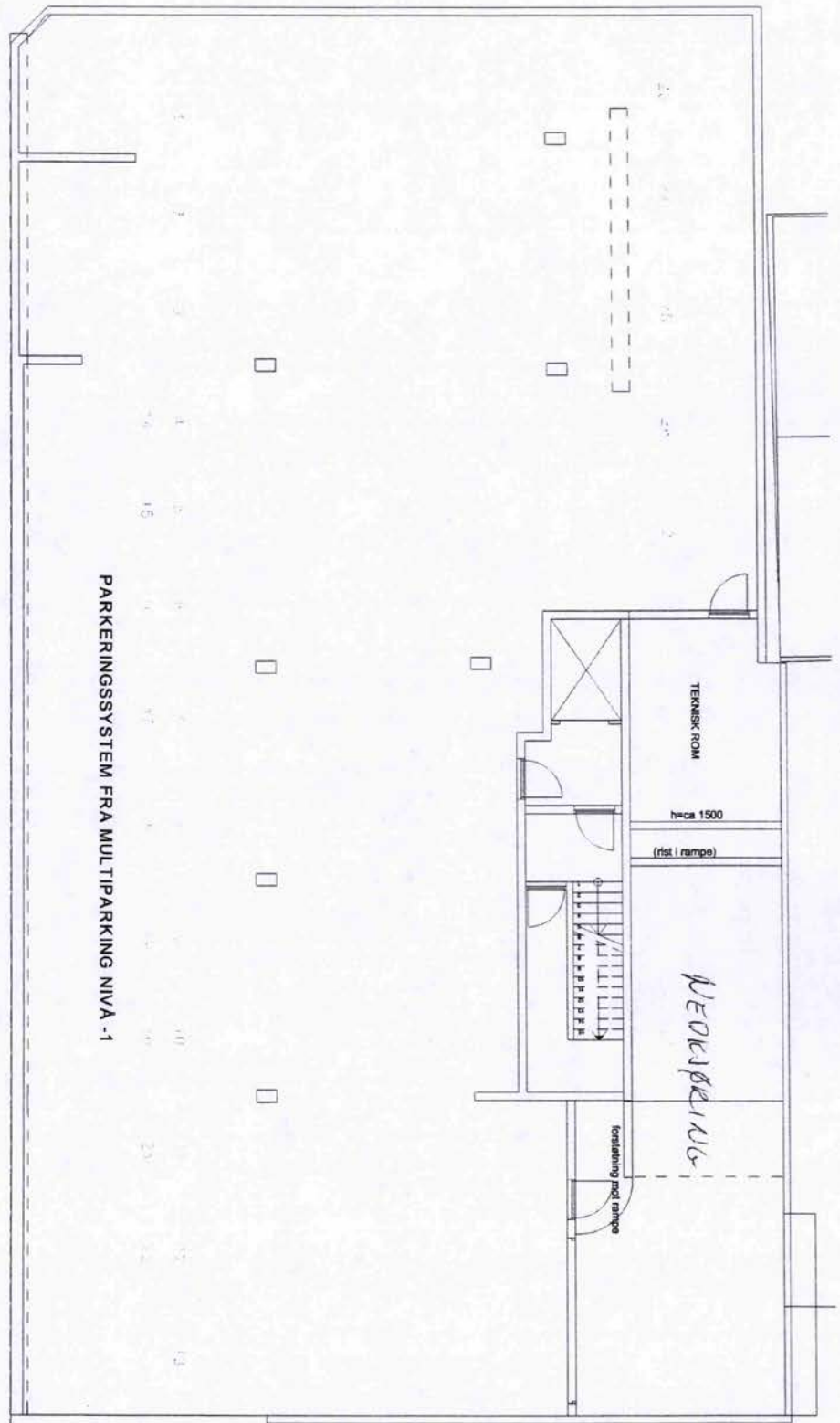
U 2

Vedlegg 3 av 8

Prosjekt: Byggherre: **Storgata 20-22, Fredheim Parken AS**  
 ANSØKER: **SFAS arkitektur**

**Nyggården™**

Type bygg: **A205 Parkering -1**  
 Saksj. nr.: **02.05.12**  
 Dato: **02.05.12**  
 Skjema: **A3/**

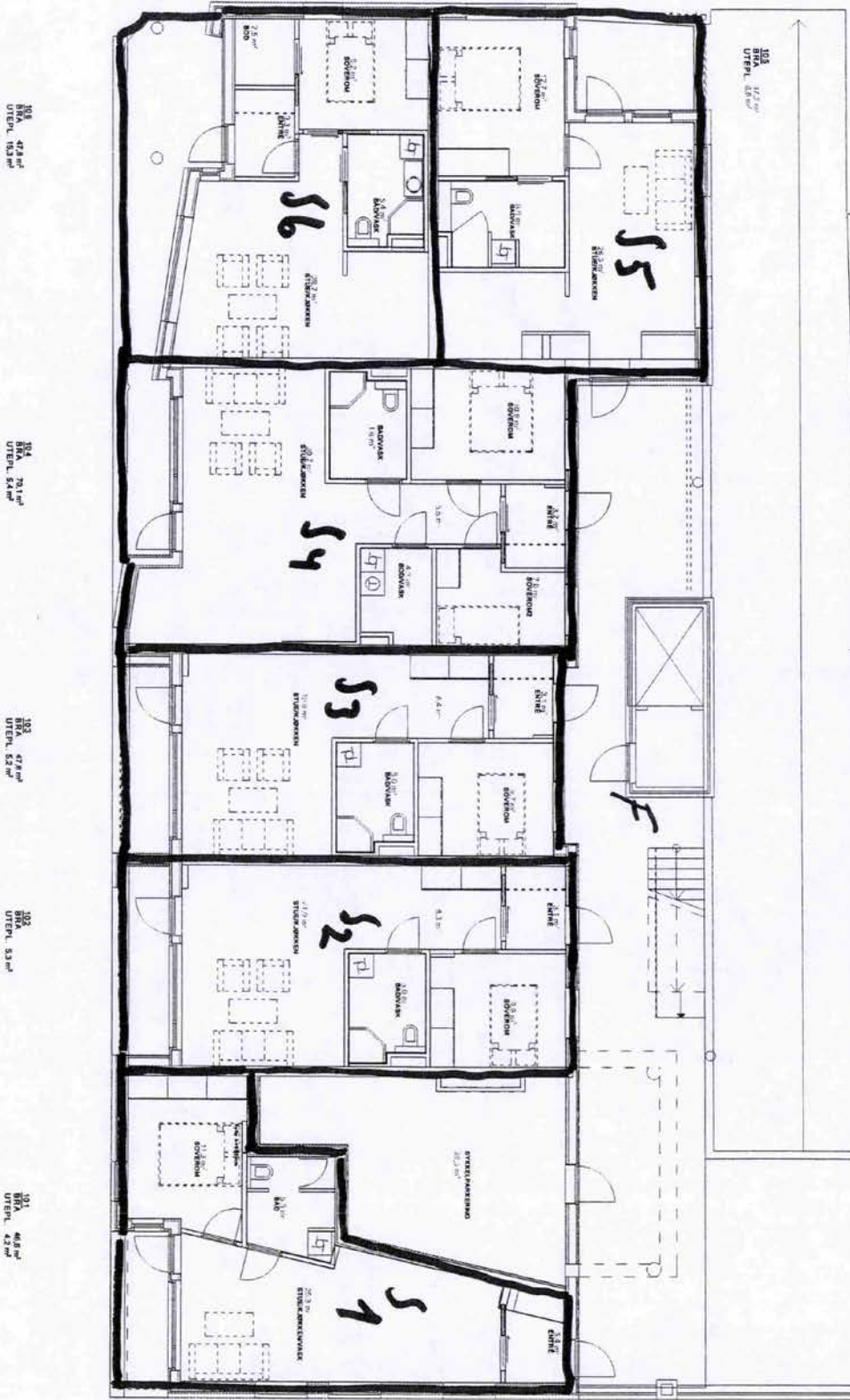


Vedlegg 4 av 8

Prosjekt - Byggherre  
 Storgata 20-22, Fredheim Parken AS  
 SFAS Arkitektur

Nygården

Type leieform: A204  
 Leieform: 1. etasje  
 Saksjønning: 02.05.12  
 Prosjekt: 1242  
 Utgave: A3/1



Vedlegg 5 av 8

Prosjekt - Byggherre: **Storgata 20-22, Fredheim Parken AS**  
 HÅNDEGÅRDEN 16, N-4008 SANDNES  
 WWW.KOSTENSTINGEN.NO  
 SFAS arkitektur

**Nyggarden**

Typenavn: **2 etasje**  
 A203  
 Saksjenering: **02.05.12**  
 Prosj.nr: **124**  
 Utgave: **A3/**

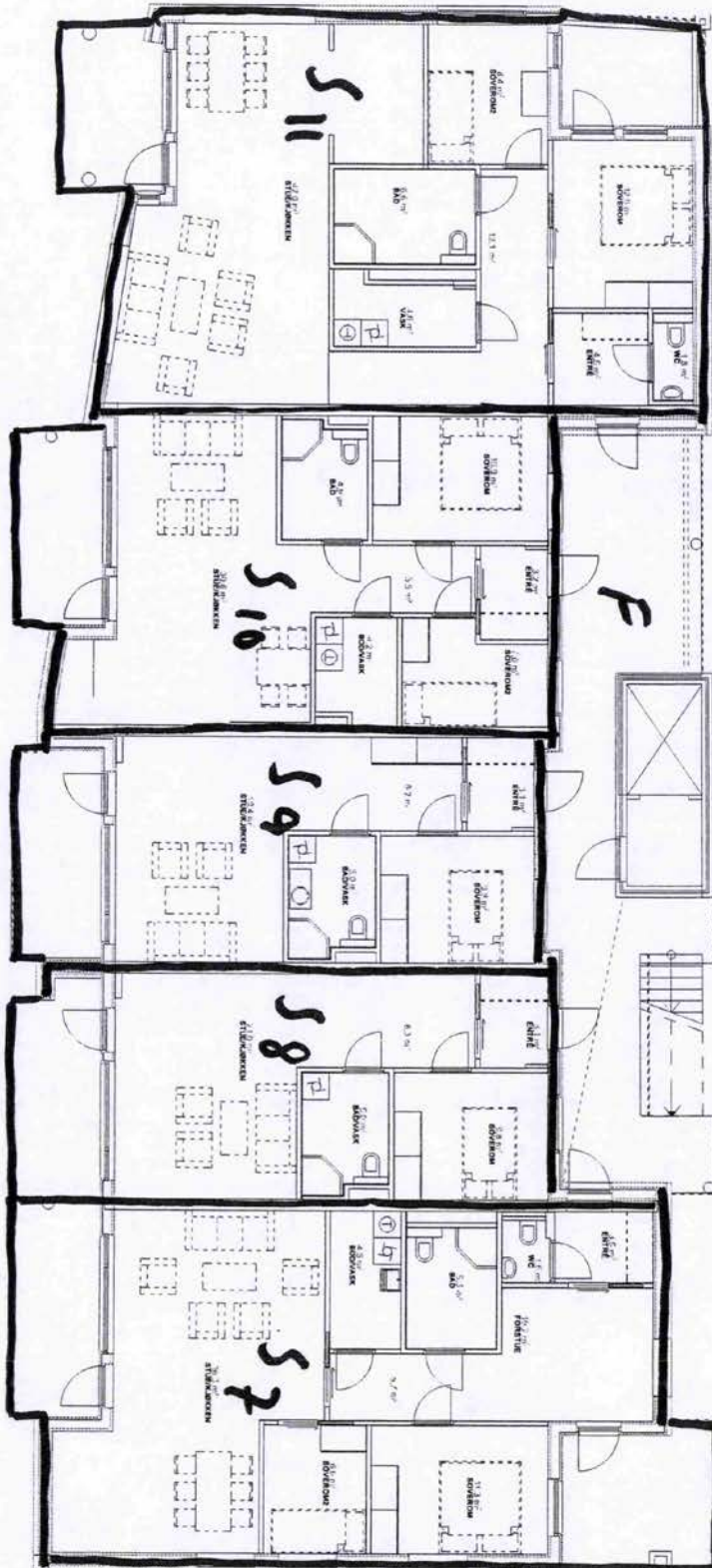
315  
 BRU 472 m<sup>2</sup>  
 UTEPL. 84 m<sup>2</sup> 55 m<sup>2</sup>

316  
 BRU 711 m<sup>2</sup>  
 UTEPL. 83 m<sup>2</sup>

317  
 BRU 472 m<sup>2</sup>  
 UTEPL. 83 m<sup>2</sup>

318  
 BRU 483 m<sup>2</sup>  
 UTEPL. 88 m<sup>2</sup>

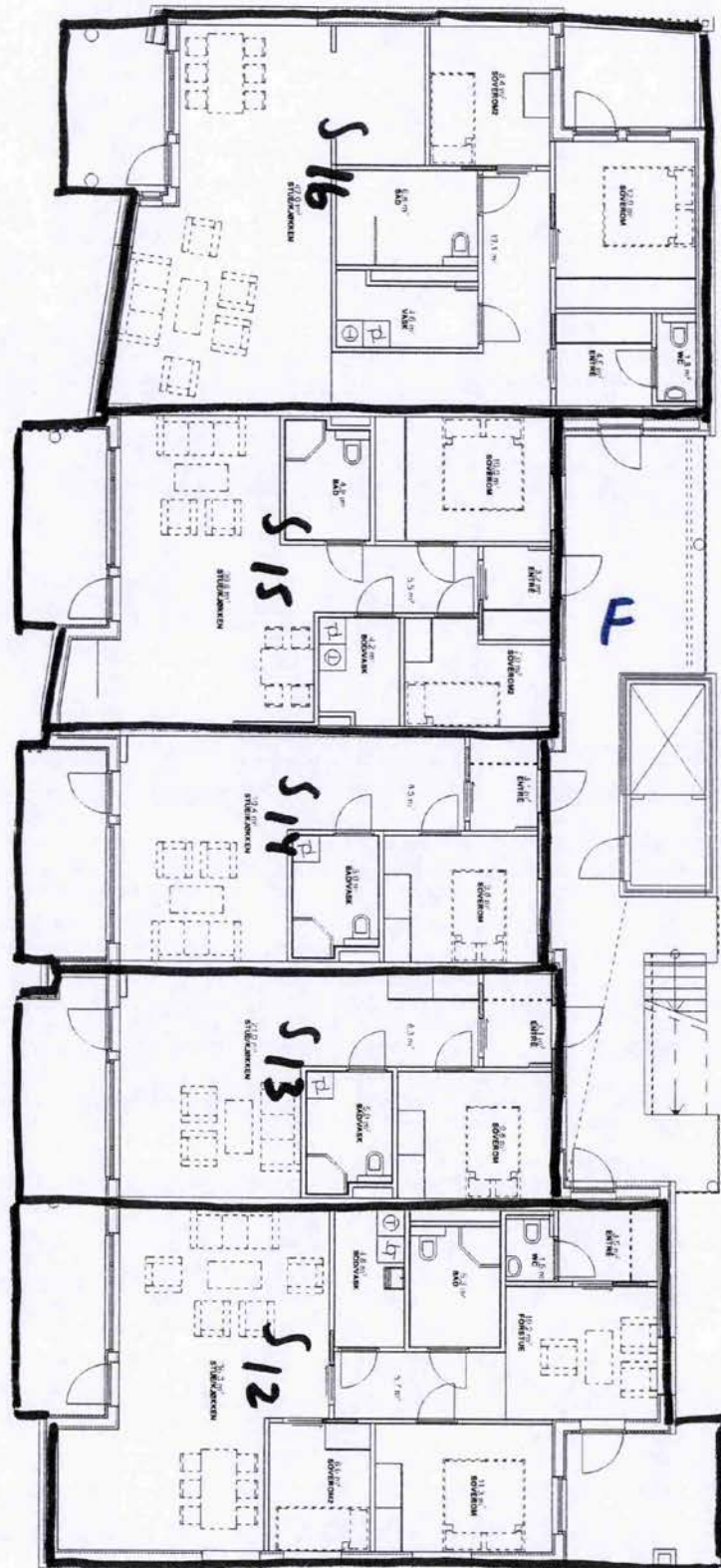
319  
 BRU 869 m<sup>2</sup>  
 UTEPL. 105 m<sup>2</sup>



*2. dg*

Vedlegg <sup>6</sup> av <sup>8</sup>

Prosjekt - Byggherre: <b>Storgata 20-22, Fredheim Parken AS</b>		Type bygging: <b>A202 3.etasje</b>	
Husnr/BLN/INN/BAK/471/SV/BAK-9999/BAK/172		Fase: <b>124:</b>	
Kontaktperson: <b>SFA/Sjarkitektur</b>		Målestokk: <b>A3/</b>	
Nyggarden™		Søkningsnr: <b>02.05.12</b>	
305 BSA 872 m <sup>2</sup> UTEFL. 55 m <sup>2</sup>		304 BSA 791 m <sup>2</sup> UTEFL. 55 m <sup>2</sup>	
303 BSA 477 m <sup>2</sup> UTEFL. 55 m <sup>2</sup>		302 BSA 423 m <sup>2</sup> UTEFL. 106 m <sup>2</sup>	
301 BSA 689 m <sup>2</sup> UTEFL. 105 m <sup>2</sup>			



3. etg

111/

Vedlegg 7 av 8

Prosjekt - Byggherrens:		Storgata 20-22, Fredheim Parken AS	
Utarbeidet av:		NORGESKARKITEKTUR SFAS arkitektur	
Prosjekt nr.:		1242	
Fase:		A201 4. etasje	
Seksjonering:		02.05.12	
Prosjekt nr.:		1242	
Utdokument:		A3/1:	

Nygården™

415  
 SIVA 97,2 m<sup>2</sup>  
 UTEFL. 8,8 m<sup>2</sup>

414  
 SIVA 78,1 m<sup>2</sup>  
 UTEFL. 6,9 m<sup>2</sup>

413  
 SIVA 47,7 m<sup>2</sup>  
 UTEFL. 9,5 m<sup>2</sup>

412  
 SIVA 49,3 m<sup>2</sup>  
 UTEFL. 19,5 m<sup>2</sup>

411  
 SIVA 109,9 m<sup>2</sup>  
 UTEFL. 19,2 m<sup>2</sup>



4. etg  
 111/850  
 (andres)

Vedlegg 8 av 8

Prosjekt - Byggherre: **Storgata 20-22, Fredheim Parken AS**  
 SFAS Arkitektur

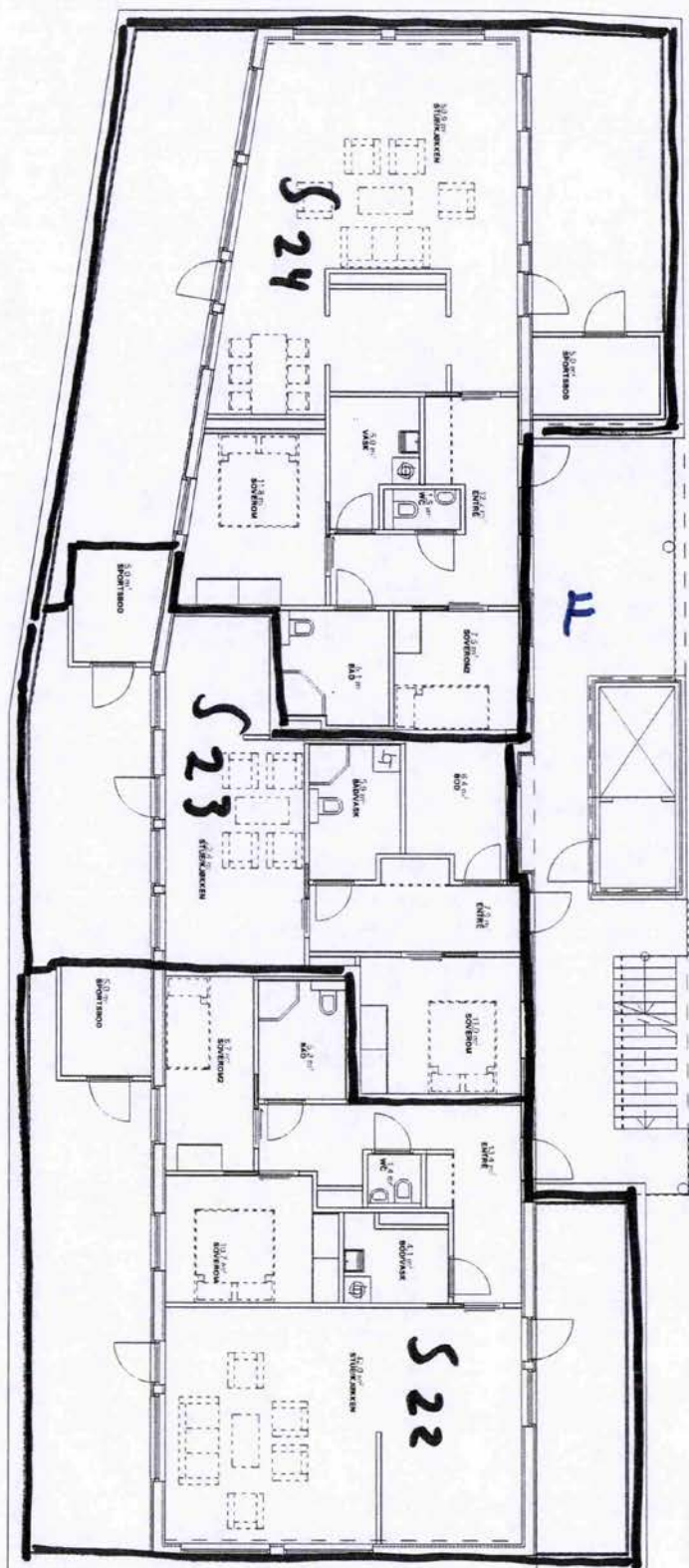
**Nygården™**

Type bygning: **A200 5 etasje**  
 Form: **Seksjonering**  
 Dato: **02.05.12**  
 Prosjekt: **1242**  
 Målestokk: **A3/1**

SS1  
 SFA 1900,0 m<sup>2</sup>  
 UTEFL. 315,0 m<sup>2</sup> 20,1 m<sup>2</sup>

SS1  
 SFA 953,3 m<sup>2</sup>  
 UTEFL. 187,7 m<sup>2</sup>

SS1  
 SFA 907,0 m<sup>2</sup>  
 UTEFL. 320,0 m<sup>2</sup> 18,2 m<sup>2</sup>



S. etg

111/850





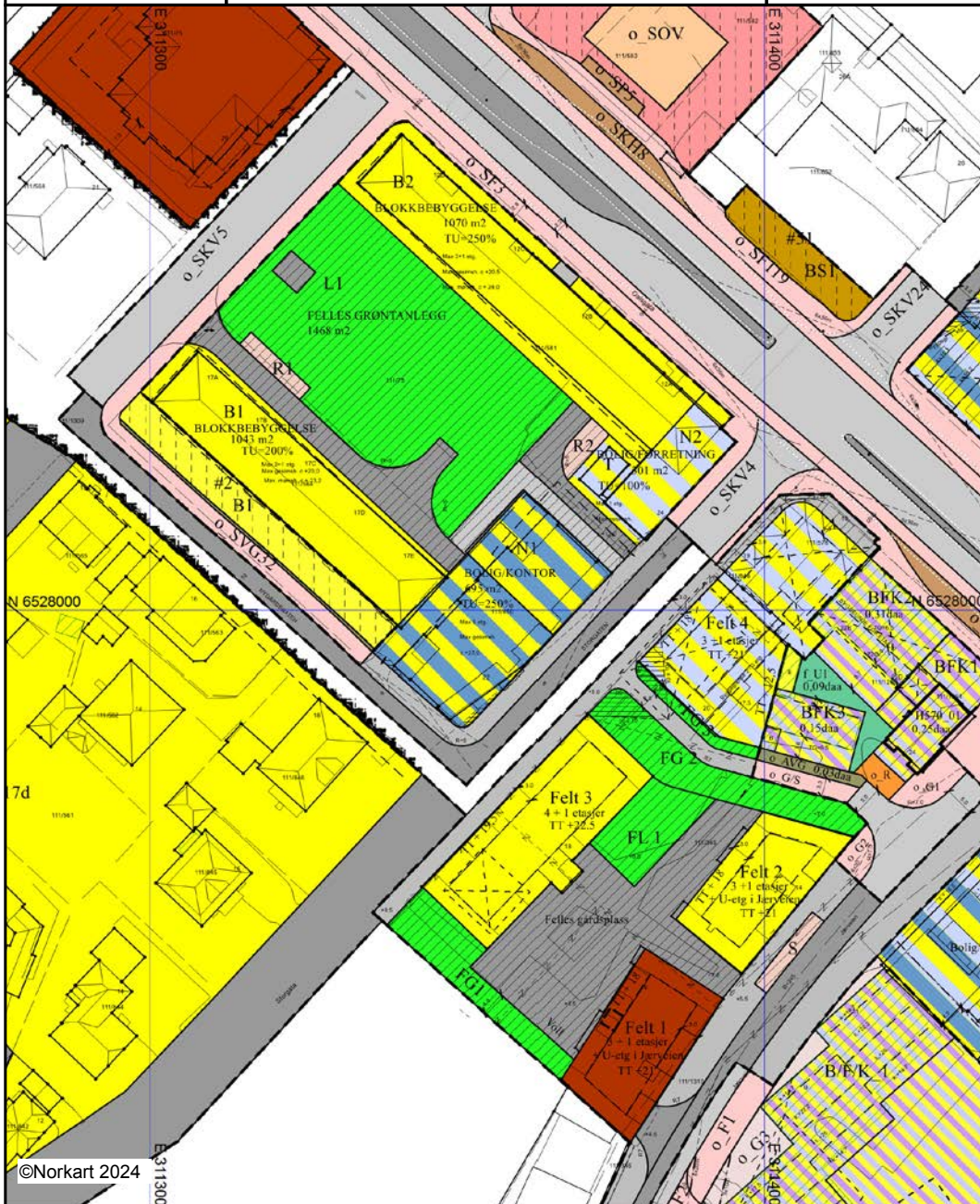
Sandnes kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 111/850/0/7  
Adresse: Storgata 22  
Utskriftsdato: 07.11.2024  
Målestokk: 1:1000





































































































UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

 Tiltak	Bygning/Tiltak	 Annet kombinert formål	
 VEG	Annet vegareal	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Avgrensning mot annet vegareal		Grense for restriksjonsområde
	Trafikklys		Grense for bevaringsområde
	Midtdeler/Trafikkøy	<i>Stedsnavn og andre tekster</i>	
	Kjørebane kant	Abc	Navn på samferdsel
	Gangfeltavgrensning	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Vegskulderkant		Boligbebyggelse
	Vegbom		Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
<i>Eiendomsinformasjon</i>			Sentrumsformål
	Eiendomsgrense		Tjenesteyting
Abc	Gårds- og bruksnummer		Forsamlingslokale for religionsutøvelse
<i>Bygninger</i>			Energianlegg
	Bygningsdelelinje		Renovasjonsanlegg
	Taksprang Bunn		Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Takriss		Uteoppholdsareal
	Takoverbygg kant		Annet uteoppholdsareal
	Trapp inn til bygg, kant		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Veranda		Bolig/forretning
	Bygningslinje		Bolig/forretning/kontor
	Taksprang		Forretning/kontor
	Mønelinje	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Bygningsbru		Veg
	Bygningsavgrensning på tiltak		Kjøreveg
	Vegg frittstående		Fortau
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>			Torg
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Gatetun
	Frittliggende småhusbebyggelse		Gang/sykelveg
	Blokkbebyggelse		Gangveg/gangareal/gågate
	Område for særskilt angitt almenntilgjengelig formål		Sykelveg/-felt
	Almenntilgjengelig forsamlingslokale (grendehus m)		Annen veggrunn - tekniske anlegg
<i>Adresser</i>			Annen veggrunn - grøntareal
Abc	Adressepunkt tekst		Leskur/plattformtak
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>			Kollektivholdeplass
	Offentlige trafikkområder		Overvannsnett
	Kjøreveg	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Gate med fortau		Friområde
	Gang-/sykelveg	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>			Sikringsone - Frisikt
	Friområder		Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastrukt
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>			Angitt hensynsoner - Bevaring kulturmiljø
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn	<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</i>	
	Frisiktsone ved veg		Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar
	Bevaring av bygninger og anlegg		Bestemmelseområde
	Bevaring av bygninger	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>			Sikringsonegrense
	Fellesområder		Infrastrukturgrense
	Felles avkjørsel		Angitt hensynsgrense
	Felles gangareal		Bestemmelsegrense
	Felles parkeringsplass		Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle
	Felles lekeareal for barn	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Felles gårds plass		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Felles grøntanlegg		Planens begrensning
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Formålsgrense
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>			Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bolig/Forretning		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Bolig/Forretning/Kontor		Byggeline
	Bolig/Kontor		Planlagt bebyggelse
			Bebyggelse som inngår i planen
			Bebyggelse som forutsettes fjernet
			Regulert senterlinje



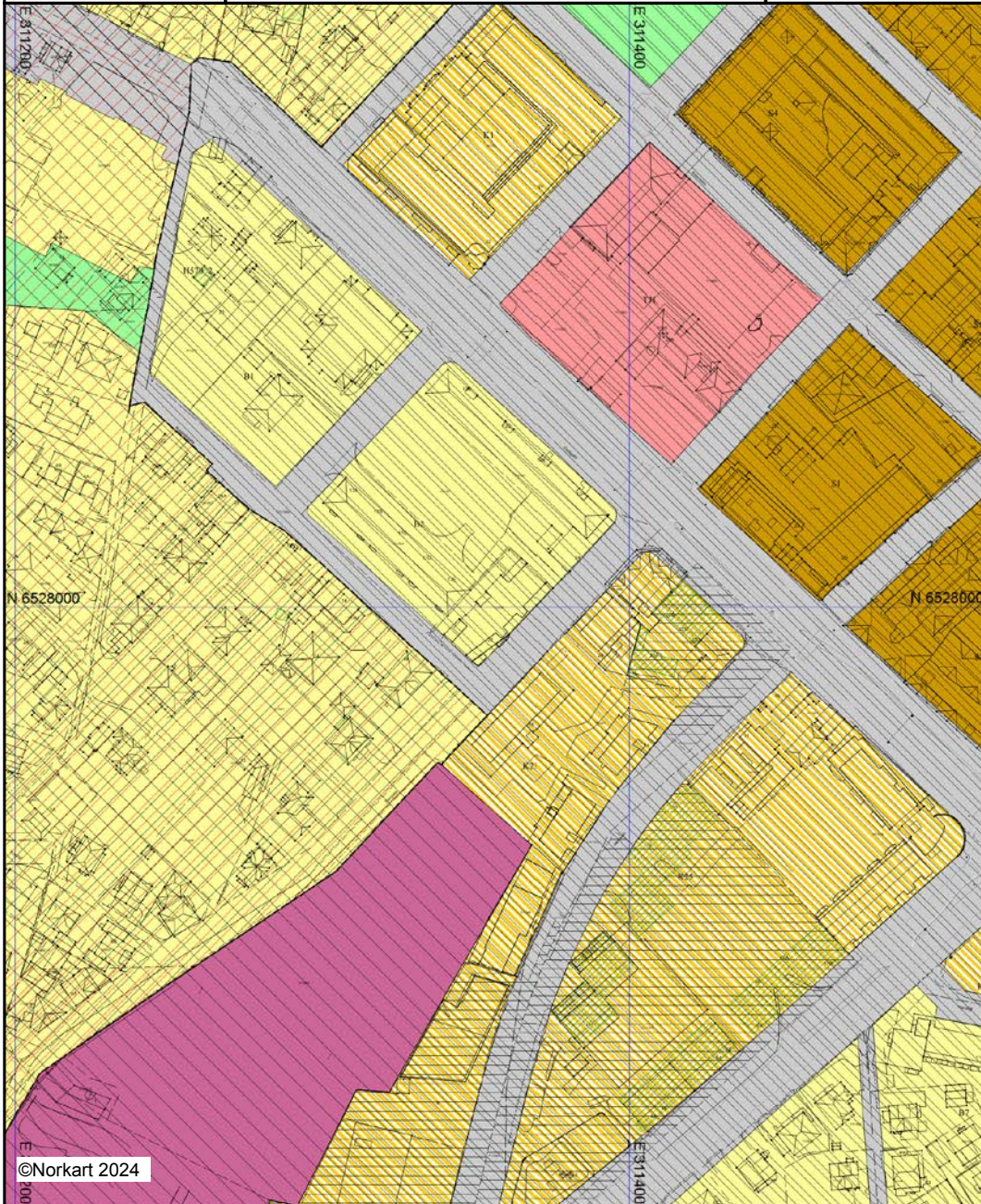
Sandnes kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 111/850/0/7  
Adresse: Storgata 22  
Utskriftsdato: 07.11.2024  
Målestokk: 1:2000


































































UTM-32



©Norkart 2024

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

## Tegnforklaring

 <b>Tiltak</b>	BygningTiltak		Infrastrukturgrense
<b>VEG</b>			Detaljeringgrense
	Annet vegareal		Bestemmelsegrense
	Avgrensning mot annet vegareal	<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Autovern på bro		Planområde
	Skiltgalge		Planens begrensning
	Trafikklys		Grense for arealformål
	Vegdekkekant på bro		Sykkelveg - nåværende
	Middeler/Trafikkøy		Turveg/turdrag - framtidig
	Kjørebane kant		Kollektivtrase - nåværende
	Autovern		Abc Påskrift områdenavn
	Gangfeltavgrensning	<b>Adresser</b>	
	Vegskulderkant		Abc Adresspunkttekst
	Vegbom	<b>Stedsnavn og andre tekster</b>	
			Abc Navn på samferdsel
<b>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL21)</b>			
	Boligbebyggelse - nåværende		
	Sentrumsformål - nåværende		
	Tjenesteyting - nåværende		
	Grav og urnelund - nåværende		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå		
<b>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis</b>			
	Veg - nåværende		
<b>Eiendomsinformasjon</b>			
	Eiendomsgrense		
	Eiendomsteig		
	Abc Gårds- og bruksnummer		
<b>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</b>			
	Grønnstruktur - nåværende		
	Friområde - nåværende		
<b>Bygninger</b>			
	Bygningsdelelinje		
	Grunnmur		
	Taksprang Bunn		
	Takplatå		
	Takriss		
	Takoverbygg kant		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslirje		
	Taksprang		
	Mønelirje		
	Bygningsbru		
	Bygningsavgrensning på tiltak		
	Vegg frittstående		
<b>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</b>			
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Faresone - Flomfare		
	Sikringsone - Andre sikringssoner		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.		
	Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt		
<b>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2)</b>			
	Bestemmelseområde		
<b>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</b>			
	Faresone grense		
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Angitthensyngrense		

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 02.01.25 Side 1 av 2

Sameiet Nygaarden	<b>Vår ref.:</b>	1387/7
Storgata 22	<b>Type:</b>	Eierseksjonssameie
4319 SANDNES	<b>Eiere:</b>	Birger Bollestad
<b>Organisasjonsnr:</b> 999 282 768	<b>Seksjonsnr:</b>	7

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>4 564</b>	
Felleskostnader:	Felleskostnader	4 265
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	99
Måler:	Radiator: 60507930 ( 1387 - 7)	100
	Varmt vann: 63205145 ( 1388 - 7)	100

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

<b>Neste endring:</b>	<b>01.02.2025</b>	<b>Tot. utg. i kr.:</b>	<b>4 364</b>
Felleskostnader:	Felleskostnader		4 265
Tilleggsytelser:	Fiberaksess		99
Måler:	Radiator: 60507930 ( 1387 - 7)	( 100,00 i Jan. 25)	0
	Varmt vann: 63205145 ( 1388 - 7)	( 100,00 i Jan. 25)	0

## 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: Wenche Margrete Rygh  
Adresse: Storgaten 22  
Postnr/-sted: 4319 SANDNES  
Telefon: Mob.: 92438303  
E-post: nygaarden@styretmitt.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 02.01.2025

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	771
Annen formue:	10 768	Utgifter:	0		

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2013  
Gårds/bruksnr: 111/850  
Bygningstype: Blokk

## 9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005385125
--------------	--------------------	-----------	--------------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	30.01.2013	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 02.01.25 Side 2 av 2

Sameiet Nygaarden	<b>Vår ref.:</b>	1387/7
Storgata 22	<b>Type:</b>	Eierseksjonssameie
4319 SANDNES	<b>Eiere:</b>	Birger Bollestad
<b>Organisasjonsnr:</b> 999 282 768		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Ja	Antall rom:	3	BRA	90
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2		

#### Fasiliteter:

- Sameiet består av 24 boligseksjoner
- Parkeringsystem fra multiparking
- Sportsboder i kjeller/parkeringsanlegg
- Heis installert
- Boligselskapet har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd. Kontakt selger for mer info.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- 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.

# V E D T E K T E R

## for

### Sameiet Nygaarden

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet på stiftelsesmøte 13.12.2012. Endringer i 8-4 og 8-2 samt nye punkt 14 og 15 er vedtatt på årsmøtet 4.4.2018. som en tilpasning til ny Lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65. Den tidligere betegnelsen Sameiermøte er endret til Årsmøte i alle punkt der dette inngår.

#### 1. Navn

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nygaarden. Sameiet består av 24 boligseksjoner av eiendommen gnr. 111 bnr. 850 i Sandnes kommune

#### 2. Rettslig råderett

##### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen 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

(1) 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.

(2) Boligseksjonene har 21 boder som tilleggsareal og rett til parkering på fellesareal.

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

(4) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet

##### 3-2 Ordensregler

Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler.

#### 4. Vedlikehold

##### 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, 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 og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking 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.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlige overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) 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 sameierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning 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.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

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

(6) Vedlikehold/service Multiparkering er sameiets ansvar fra 1.1.2015.

### **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

(1) 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.



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

#### **5-2 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.

#### **5-3 Heftelsesform**

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

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 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.

#### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

#### **6-3 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.

### **7. Styret og dets vedtak**

#### **7-1 Styret – sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og ett medlem er to år. For de to andre er funksjonstiden 1 år.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg

#### **7-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **7-3 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.

### **7-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

(2) Ekstraordinært årsmøte 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.

### **8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte**

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

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

(3) 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 årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

### **8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

Årsmøtet skal:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

### **8-5 Møteledelse og protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### **8-6 Stemmerett og fullmakt**

- (1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **8-7 Vedtak på årsmøtet**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet 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 eierseksjonsloven.
  - 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
- (5) 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.

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtidig personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming 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.

## **9-2 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.

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

## **11. Innglassing**

Følgende leiligheter kan om ønskelig innglasse sine terrasser:

201-301-401-105-205-305-405. Kostnad med innglassing er den enkeltes ansvar. Tegninger etc. må fremlegges på et årsmøte for godkjenning. Her kreves det 2/3 flertall av de frammøtte.

## **12. Velforening**

Det er pliktig medlemskap i velforening sammen med borettslaget Nygaardsgt. 17 og Fredheimbygget. Navn på velforeningen er: Fredheimparken velforening. Velforeningen skal ha et styre hvor det er representanter fra alle 3 deltakende enheter. Kontingent fastsettes av styret.

## **13. Multiparkering**

Sameiet har eget parkeringssystem – MULTIPARKING. Egen bruksanvisning skal forefinnes hos hver seksjonseier. Kostnad for service/vedlikehold er utbyggers ansvar til 31.12.14.

## **14. Seksjonseiers rett til å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ref. § 25, 1.punkt i LOV-2017-06-16-65.

## **15. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne.

Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Ref § 26, 2. punkt i LOV-2017-06-16-65

Behovet for tilrettelagt parkeringsplass pga nedsatt funksjonsevne må dokumenteres ved legeattest

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Nygaarden.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, 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

## **Mandag 22.04.2024, kl. 18:30**

Nye Jonas Langgt. 2D

### **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 2023

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 2 styremedlemmer, en for 1 år og en for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité

Styret  
Sameiet Nygaarden

## **2. Årsregnskapet for 2023**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår kr. 48.000 i godtgjørelse til styret for 2023

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 48.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder for 2 år**

Wenche Rygh foreslås valgt til leder for 2 år

**Forslag til vedtak:** Wenche Rygh velges til leder for 2 år

### **5.2 Valg av 2 styremedlemmer, en for 1 år og en for 2 år**

Maren Østråt foreslås valgt som styremedlem for 1 år.

Bjørn Jelsa foreslås valgt som styremedlem for 2 år

**Forslag til vedtak:** Maren Østråt velges som styremedlem for 1 år

Bjørn Jelsa velges som styremedlem for 2 år

### **5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Birger Bollestad foreslås valgt for 1 år

Vetle Bredenbekk foreslås valgt for 1 år

**Forslag til vedtak:** Birger Bollestad velges for 1 år

Vetle Bredenbekk velges for 1 år

### **5.4 Valg av valgkomité**

De to varamedlemmene foreslås valgt til valgkomite.

**Forslag til vedtak:** Birger Bollestad og Vetle Bredenbekk velges til valgkomite

## FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til : .....  
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Selskapets navn: .....

Dato: ..... 2024

.....  
(seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av seksjonseier.



## 1387 Sameiet Nygaarden

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		544 548	495 084	707 910
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		28 512	28 512	28 512
<b>Sum Inntekter</b>		<b>573 060</b>	<b>523 596</b>	<b>736 422</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lynn etc.	1	27 384	27 384	54 768
Forretningsførerhonorar		50 244	48 456	52 700
Tilleggstjenester forretningsfører		3 732	530	0
Revisjonshonorar	2	8 640	8 362	9 000
Drift og vedlikehold	3	234 947	300 395	255 300
TV og/eller internett		28 512	28 512	28 512
Renovering	4	31 250	0	0
Forsikringer		77 368	61 804	81 400
Kommunale avgifter		101 861	79 813	122 400
Energi/strøm		80 230	86 694	140 000
Administrasjonskostnader		11 478	5 186	6 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>655 646</b>	<b>647 136</b>	<b>750 080</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-82 586</b>	<b>-123 540</b>	<b>-13 658</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		7 044	3 053	2 000
Kundeutbytte		6 994	7 005	7 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-14 038</b>	<b>-10 058</b>	<b>-9 000</b>
<b>Resultat</b>	5	<b>-68 549</b>	<b>-113 482</b>	<b>-4 658</b>

## 1387 Sameiet Nygaarden

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Finansielle anleggsmidler			
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 422	0
Forskuddsbetalte kostnader		95 020	79 826
Forskuddsbetalt strøm		44 408	0
Andre fordringer		47 555	46 818
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		260 607	268 554
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>452 012</b>	<b>395 198</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>452 012</b>	<b>395 198</b>

## 1387 Sameiet Nygaarden

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		196 051	264 599
Sum egenkapital	6	196 051	264 599
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 795	1 390
Innbetalt strøm		9 600	0
Leverandørgjeld		218 109	104 226
Annen kortsiktig gjeld		23 457	24 983
Sum kortsiktig gjeld		255 961	130 599
Sum gjeld		255 961	130 599
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>452 012</b>	<b>395 198</b>

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Wenche Margrete Rygh  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Sigrid Myklebust S ttelid  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Bjørn J. elsa  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jofrid Leiros Ommundsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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.

Andre 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 girnes på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Inntekter girnes i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i sin egen note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på års regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	24 000	24 000
Arbeidsgiveravgift	3 384	3 384
Sum personalkostnader	27 384	27 384

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	31 500	31 443
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	85 931	187 244
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	906	3 919
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 382	3 609
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	108 228	74 181
Sum	234 947	300 395

### Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Rjnnng Elektro AS, delbetaling ladeanlegg	31 250	0
Sum	31 250	0

### Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
Resultat	-68 549	-113 482
Endring arbeidskapital	-68 549	-113 482
Omljpsmidler	452 012	395 198
Kortsiktig gjeld	255 961	130 599
Arbeidskapital	196 051	264 599

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	; rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	196 051	-68 548	264 599
Sum Egenkapital	196 051	-68 548	264 599

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Nygaarden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Nygaarden**

Styreleder	Wenche Margrete Rygh (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Jofrid Leiros Ommundsen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Sigrid Myklebust Slåttelid (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Bjørn Jelsa (sign.)	19.03.2024



Til årsmøtet i Sameiet Nygaarden

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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





## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-21 07:12:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1L00X-UMF3E-MTHKG-MT3HY-1NC3Q-AOCSL

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## Informasjon fra styret

### Om Sameiet Nygaarden

Sameiet Nygaarden ligger i Sandnes kommune og består av 24 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 999282768.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:  
Styreleder, Wenche Margrete Rygh  
Nestleder, Sigrid Myklebust Slåttelid  
Styremedlem, Jofrid Leiros Ommundsen  
Styremedlem, Bjørn Jelsa  
Varamedlem, Birger Bollestad

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 9 styremøter samt nødvendige avklaringsmøter i forbindelse med nye kontrakter med servicefirma.

Aktiviteter:

Antiskli striper er montert i alle etasjer.

Wifi nettverk er opprettet i garasjen. Adressen er Altiboks 455451

Vi er nå meldt inn i 'Huseierne' (tidligere huseiernes landsforening) for å få rådgivning ved behov.

I meldingen som ble sendt ut i desember ga vi en oversikt over de oppgavene vi har jobbet med. Oppfølging av disse har vært hovedaktivitetene i 2023 og noen vil fortsette og i år.

Gjennomgang av gamle avtaler og inngåelse av nye.

Oversikt over våre avtaler nå:

Bate, forretningsfører

Rønning Elektro, inkl el-bil ladere

Svakstrøm A.s, Brannsentral, røykdetektorer, porttelefon

Addsecure, alarmsystemet

Rogaland brann- og redning

Totalteknikk, multiparkeringsanlegget

Gapo portteknikk

Hellevik VVS, inkl, varmepumpe

If skadeforsikring gjennom Bate

Buggeland matter

Elite vinduspuss

Schindler heis

Lyse, leveranse av strøm , tv pakke, Internett

## Styrets planer fremover

Rønning Elektro ferdigstiller arbeidet med el- bil ladere.

Service av Multiparkinganlegget går sin gang så får vi se hva de avdekker, om ting på skiftes eller oppdateres. Det var behov for en 400v 3 fase kontakt i garasjen i for bindelse med spylingen av anlegget. Denne ble montert av Rønning Elektro.

Når det gjelder vanninntrengingen i muren til nedkjørsel garasje så holder vi øye med den. I tillegg så har vi og fått store fukt og mugg skader på garasjeveggene. Vi har hatt eksperter til stede, vi jobber med saken, men ingen beslutning foreløpig.

Måling av varmt vann og radiatorer er nå overtatt av Bate. En a konto på kr. 200 er lagt inn i felleskostnaden. I desember vil vi da se om vi må betale mer eller får igjen penger.

### Økonomi

Som kjent ble det lagt på 30% på felleskostnaden i år. Vi vet ikke om dette holder med den generelle prisøkningen vi har, og med de behovene for vedlikehold som har dukket opp. Vi følger opp regnskapet mot budsjett 2024.

Dette året har gått med til å få den nødvendige oversikten over driften av sameiet og 2024 vil gi oss det vi trenger å vite for å kunne ta de rette beslutningene med hensyn på både felleskostnader og en eventuell vaktmester tjeneste.

Ellers så prøver vi å oppmuntre alle til å bidra til at vi har et godt og trivelig bomiljø.

## Forsikringsavtale

Sameiet Nygaarden er nå forsikret i IF skadeforsikring under betegnelsen Totalforsikring for boligselskap gjennom BBL Pivotal.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmelding godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2024

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Nygaarden mandag 22.04.2024 kl. 18:30 - Nye Jonas Langgt. 2D.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Wenche Margrete Rygh ble valgt til møteleder og Anita Kyed Helle ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Njål Vigesdal ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

**Vedtak:**

Det var 11 seksjonseiere og ingen fullmakter representert. Totalt 11 stemmeberettigede. Dessuten møtte 2 medeiere og Anita Kyed Helle fra Bate boligbyggelag.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023. 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 48.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder for 2 år**

**Vedtak:**

Wenche Margrete Rygh ble valgt til leder for 2 år

### **5.2 Valg av 2 styremedlemmer, en for 1 år og en for 2 år**

**Vedtak:**

Bjørn Jelsa ble valgt til styremedlem for 2 år og Maren Østråt ble valgt som styremedlem for 1 år.

### **5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

**Vedtak:**

Birger Bollestad og Vetle Bredenbekk ble valgt til varamedlem for 1 år.

### **5.4 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Birger Bollestad og Vetle Bredenbekk utgjør boligselskapets valgkomité.

**Etter dette består styret av:**

Styreleder: Wenche Margrete Rygh valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Jofrid Leiros Ommundsen valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Bjørn Jelsa valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Maren Østråt valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Birger Bollestad valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Vetle Bredenbekk valgt for 1 år i 2024

## Protokoll for Sameiet Nygaarden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Wenche Margrete Rygh (sign.)	23.04.2024
Sekretær	Anita Kyed Helle (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Njål Vigeddal (sign.)	29.04.2024

# Nabolagsprofil

Storgata 22 - Nabolaget Sandnes kirke/Øglændsparken - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Storgata Linje 2, 24, 25, 28, 62	1 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	7 min 0.5 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 15 km
Stavanger Sola	15 min

## Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 451 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 525 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 253 elever, 14 klasser	18 min 1.3 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 493 elever, 33 klasser	11 min 0.8 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 287 elever, 12 klasser	17 min 1.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	3 min 0.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	10 min 0.7 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



## Opplevd trygghet

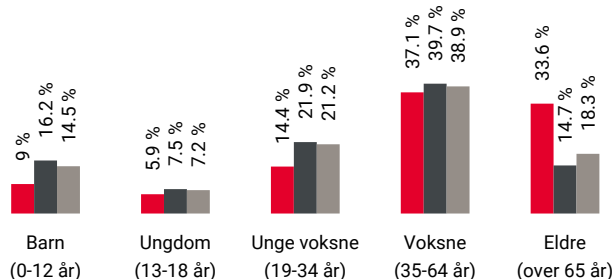
Veldig trygt 80/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandnes kirke/Øglændspark...	902	503
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Stangeland barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.7 km
Trones barnehage (1-5 år) 52 barn	11 min 0.8 km
Langgata barnehage (1-5 år) 102 barn	12 min 0.9 km

## Dagligvare

Spar Byhagen	3 min
Post i butikk	0.2 km
Kiwi Jærveien	5 min



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



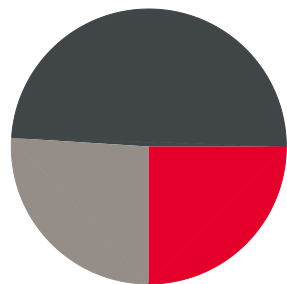
Matvareutvalg

Stort mangfold 86/100

## Sport

	Skeiene skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	9 min	0.7 km
	Skeianeparken balløkke Ballspill	10 min	0.7 km
	EVO Sandnes	2 min	
	SATS Sandnes	7 min	

## Boligmasse



25% enebolig  
49% blokk  
26% annet

«Fredelig og god plass å bo»

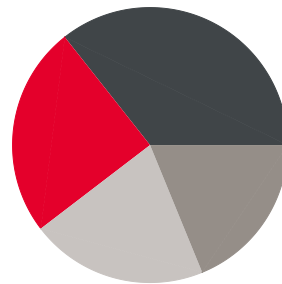
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Bystasjonen Sandnes	7 min
	Apotek 1 Hegren Sandnes	3 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
19% 13-15 år  
21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



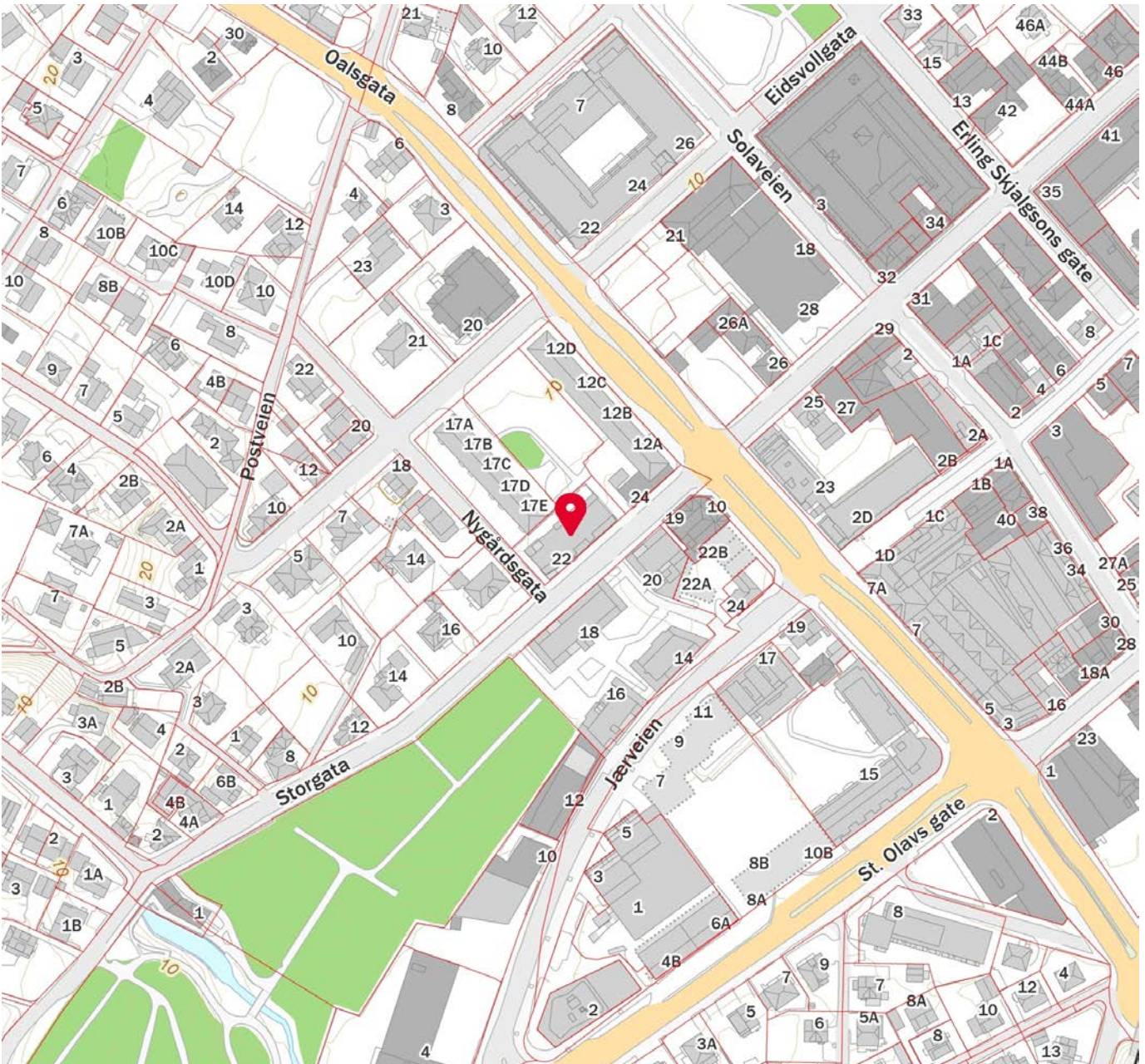
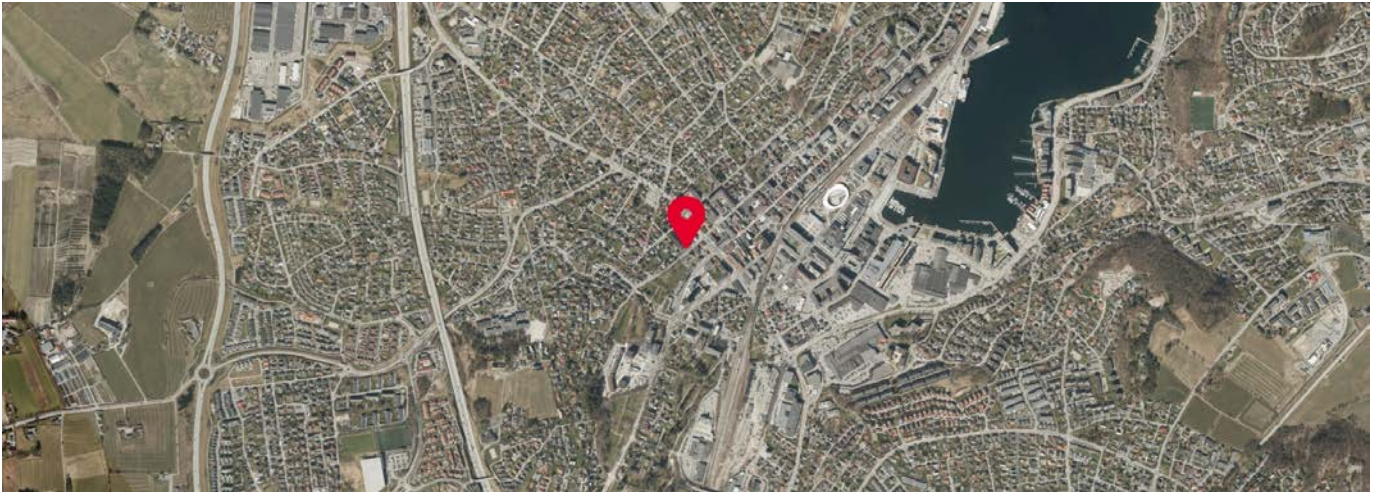
0%

54%

Sandnes kirke/Øglændsparken  
 Stavanger/Sandnes  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



# Elsker du boligen?

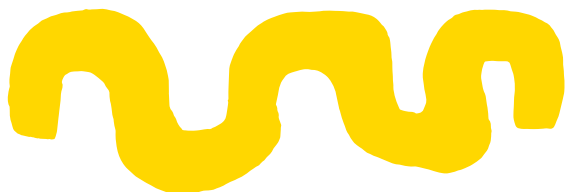


Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning, knallgod kundeservice og kundeutbytte.

**Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg.  
Ta kontakt på [kundeservice@rogalandsparebank.no](mailto:kundeservice@rogalandsparebank.no) eller 51 67 67 00  
og be om et uforpliktende tilbud.**

Du kan også legge inn lånesøknad på [rogalandsparebank.no](http://rogalandsparebank.no).  
Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!



**Rogaland  
Sparebank**



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Storgata 22, leil. 201  
4319 SANDNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Trond KristoffersenTelefon: 450 07 761  
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre