



aktiv.

Sørbøbakken 2C, 4323 SANDNES

Flott selveierleilighet med nydelig utsikt og gode solforhold - p-plass i lukket anlegg!



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Rogaland Eiendomsmegling avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Felleskostn.: Kr 2 970,-
Selger: Fredrik Solheim

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 65/70 kvm
Tomtstr.: 1380.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 258
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1412250045

Flott selevelseleilighet med nydelig utsikt og gode solforhold - p-plass i lukket anlegg!

Leiligheten fremstår som lys og innbydende med en gjennomgående god standard og praktisk planløsning.

Flott plassert med kort vei til kjekke turområder som blant annet Sandvedparken og Stokkelandsvannet, lekeplasser og matbutikker. Kort vei til Sandnes sentrum og alle dets fasiliteter.

Kort om leiligheten:

- Moderne og flott.
- Arealeffektiv planløsning.
- Romslig terrasse med gode solforhold.
- Nydelig utsikt.
- Mye skap- og benkeplass på kjøkken.
- God offentlig kommunikasjon.
- p-plass med elbil lader.
- Bod i tilknytning til p-plass.
- God gjesteparkering.
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet

Kort oppsummert er dette en flott og moderne leilighet i et attraktiv område som er vel verdt et besøk!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	123
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 41 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entre/gang, bad/vaskerom, 1 soverom, bod brukt som soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod på ca. 5 m² i underetasje inngår BRA-e.

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

Areal terrasse på ca. 41 m² TBA grenser mot felles areal er ca. estimert utfra omkringende gjerde/rekkverk, areal kan fravike fra faktisk forhold.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1380.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært god plassering med herlig, uforstyrret utsikt, samt flotte solforhold fra terrassen. Her ligger du supert plassert med kort vei både til kjekke turområder, buss/tog, Sandnes sentrum og alle fasilitetene der.

Fra leiligheten er det kun en liten spasertur til Sandvedparken og turstien rundt Stokkalandsvannet. Lekeplasser i fleng, sammen med store grøntområder, er et barneparadis. Hove plantesalg og kafe, samt Bryggebakeren er også lokale attraksjoner. Her har man også nærhet med få min gange til både skoler, idrett og barnehager. Virkelig en flott hverdagslogistikk for familien.

Daglighandelen kan man gjøre på Kiwi på motsatt side av Hoveveien, eller Rema 1000 som også har søndagsåpent.

Umiddelbar tilgang til påkjørsel motorveien. Det er gode bussforbindelser, og nærmeste holdeplass ligger ved Hoveveien. I tillegg har man gåavstand til togstasjon på Ganddal, og man kan enkelt komme seg til Sandnes og Stavanger sentrum, eller sørover mot Bryne og resten av Jæren.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune.

Bygningssakkyndig

Eiendom Consult Jæren AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i 1.etasje boligblokk som er oppført i betong.

Etasjeskiller i betong.

Flatt tak som antas er tekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

1.etg.: Gang, soverom, bod (brukt som soverom), vaskerom/bad m/dusj/wc/vask og gulvvarme, stue m/gassovn og utgang terrasse, kjøkken m/integrert koketopp, steikeovn og oppvaskmaskin.

Standard

Velkommen til Sørbøbakken 2c - en flott selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Ganddal/Sørbø.

Leiligheten fremstår som lys og innbydende med en gjennomgående god standard og praktisk planløsning.

Flott plassert med kort vei til kjekke turområder som blant annet Sandvedparken og Stokkelandsvannet, lekeplasser og matbutikker. Kort vei til Sandnes sentrum og alle dets fasiliteter.

Kort oppsummert om leiligheten:

- Moderne og flott.
- Arealeffektiv planløsning.
- Romslig terrasse med gode solforhold.
- Nydelig utsikt.
- Mye skap- og benkeplass på kjøkken.
- God offentlig kommunikasjon.
- p-plass med elbil lader.
- Bod i tilknytning til p-plass.
- God gjesteparkering.
- Attraktiv og barnevennlig beliggenhet

Kort oppsummert er dette en flott og moderne leilighet i et attraktiv område som er vel verdt et besøk!

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. Det er ingen forhold som har fått TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering:

Balkongen er antatt teknet med takpapp/takfolie. Pga steinheller over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Fallforhold på overflater underlagt steinheller lot seg ikke kontrollere. Mindre ujevnheter i terrassegulv, det ble ikke observert synlig skader. TG. 2 begrunnes pga. alder, med at halvparten forventet levetid av taktekning er passert. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak:

Balkong/terrasser må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer og dører er i hovedsak fra byggeåret, generelt normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Vindu i stue har vært skiftet i regi av sameiet. Tilstandsgrad 2 er gitt pga. at det er påvist fuktskade/nedbrytning i vinduskarm soverom, vannmerker i karm skyldes antatt inndrev av vann når vindu står i luftestilling.(gamle forhold). Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak:

Skade i vinduskarm på soverom må utbedres. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betonggulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Enkelte skraper i parkett stue, tegn etter vannsøl i skjøtet parkett ifbm vask, topping parkett ved vindu soverom. ref. omtale vindu.

Anbefalte tiltak:

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

Varmtvannsbereder Oppsummering:

Bereder plassert under kjøkkenbenk, begrenset tilkomst for besiktelse. Bereder er lekkasjesikret med avrenning til avløp. Bereder er plassert i rom uten sluk, det er ikke montert tetsjikt eller waterguard.

Anbefalte tiltak:

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk er påsmurt slukmansjett/membran er ikke direkte synlig ført under klemring i sluk. Det er derimot registrert membran i oppbrett mot terskel i dør til bad.

- Det er registrert noe misfarging i silikonfuger i dusj, tegn etter sverte sopp. - 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.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj anbefales skiftet ut. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

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.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Altibox 50.

Parkering

P-plass i lukket anlegg.

Solforhold

Meget gode solforhold på terrassen.

Forsikringsselskap

Frende Forsikring

Polisenummer

64902

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Gassovn i stuen. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 8 980

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 723 574

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 894 295

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

65/2551

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker bygningsforsikring, strøm i fellesareal, TV-pakke fra Altibox, parkering/velforening, honorar til styret/forretningsfører/revisor, à konto forbruk av gass, samt drift & vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 970

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sørbøbakken 4abc og 2 abc

Organisasjonsnummer

991392904

Om sameiet

Sameiet Sørbøbakken 4 Abc og 2 Abc

- Sameiet består av 2 blokker, totalt 33 enheter
- Sameiet har fellesinnkjøp av gass som avregnes 1g/år, og ved eierskifte (måler må avleses).
- Garasje/parkering i parkeringshall. Drift av parkeringsanlegg samt kostnad for vedlikehold av uteområde faktureres til sameiet. Denne kostnad betales av seksjonseier via felleskostnadene.
- Kommunale avgifter faktureres den enkelte beboer direkte.
- Boligselskapet har kollektiv avtale Altibox 50. Kontakt selger for mer informasjon.
- 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.

Styregodkjennelse

Ref. vedtektenes pkt. 2-1: Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

Vedlegges salgsoppgaven.

Dyrehold

Ref. vedtektenes pkt. 3-3 Ordensregler: Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

-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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 258, seksjonsnummer 6 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:

1108/45/258/6:

11.04.2007 - Dokumentnr: 315114 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:627

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

bestemmelse om pantsetting og omsetning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:258

Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.2025 - Dokumentnr: 328709 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Ryfylke Eiendomsmegling AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

26.04.2007 - Dokumentnr: 353374 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 65/2551

26.04.2007 - Dokumentnr: 353459 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:627
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser

26.04.2007 - Dokumentnr: 353459 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:45 Bnr:627
Eksklusiv bruksrett til boder.
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 04.12.2007 og ferdigattest på fasadeendring, datert 31.10.2008.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.12.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Privat avløpsledninger er separat.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. Endret regulering for del av Sørbøtunet, felt B9 med Plan ID 96102-03. Vedtatt dato: 23.04.2002. Dato for siste endring: 15.03.2002.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 592 300 (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 88 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,- 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

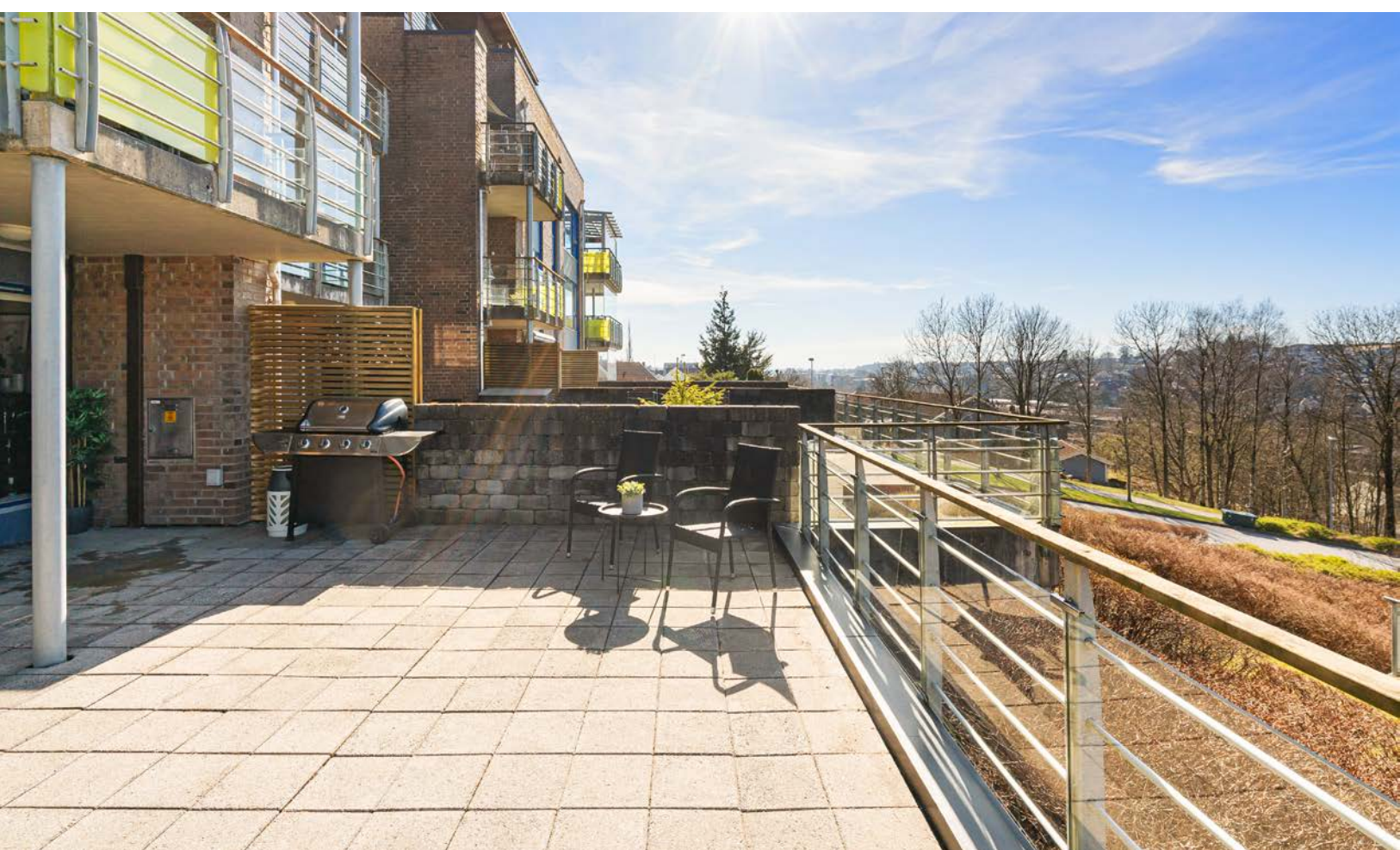
Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

08.04.2025





Romslig stue med mye naturlig lys.

Flere møbleringsmuligheter.





Gassovnen sørger for en god varme året rundt.



Leiligheten er innredet med lyse og tiltalende fargevalg.



Lyse og moderne kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Det er en åpen og sosial løsning mellom kjøkken og stue.



Det er integrert koketopp, steikeovn og oppvaskmaskin som medfølger i handelen.



Et kjøkken som de fleste vil trives med.



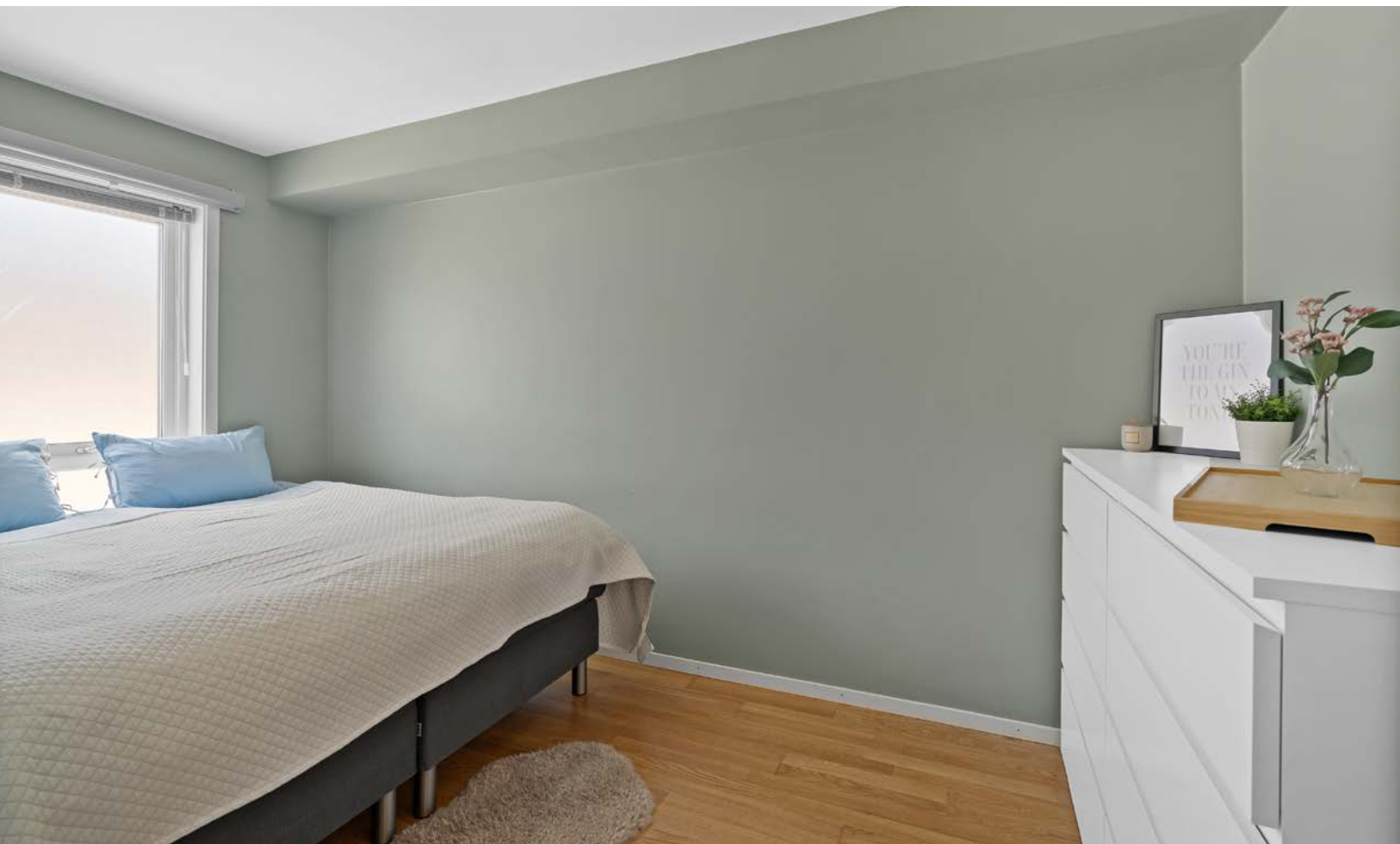
Fliselagt bad med gulvvarme for den beste start på dagen.



Badet er innredet med wc, dusjnisse og vask i skuffeseksjon med tilhørende speil og belysning.

Romslig hovedsoverom med god plass
tilgarderobe.

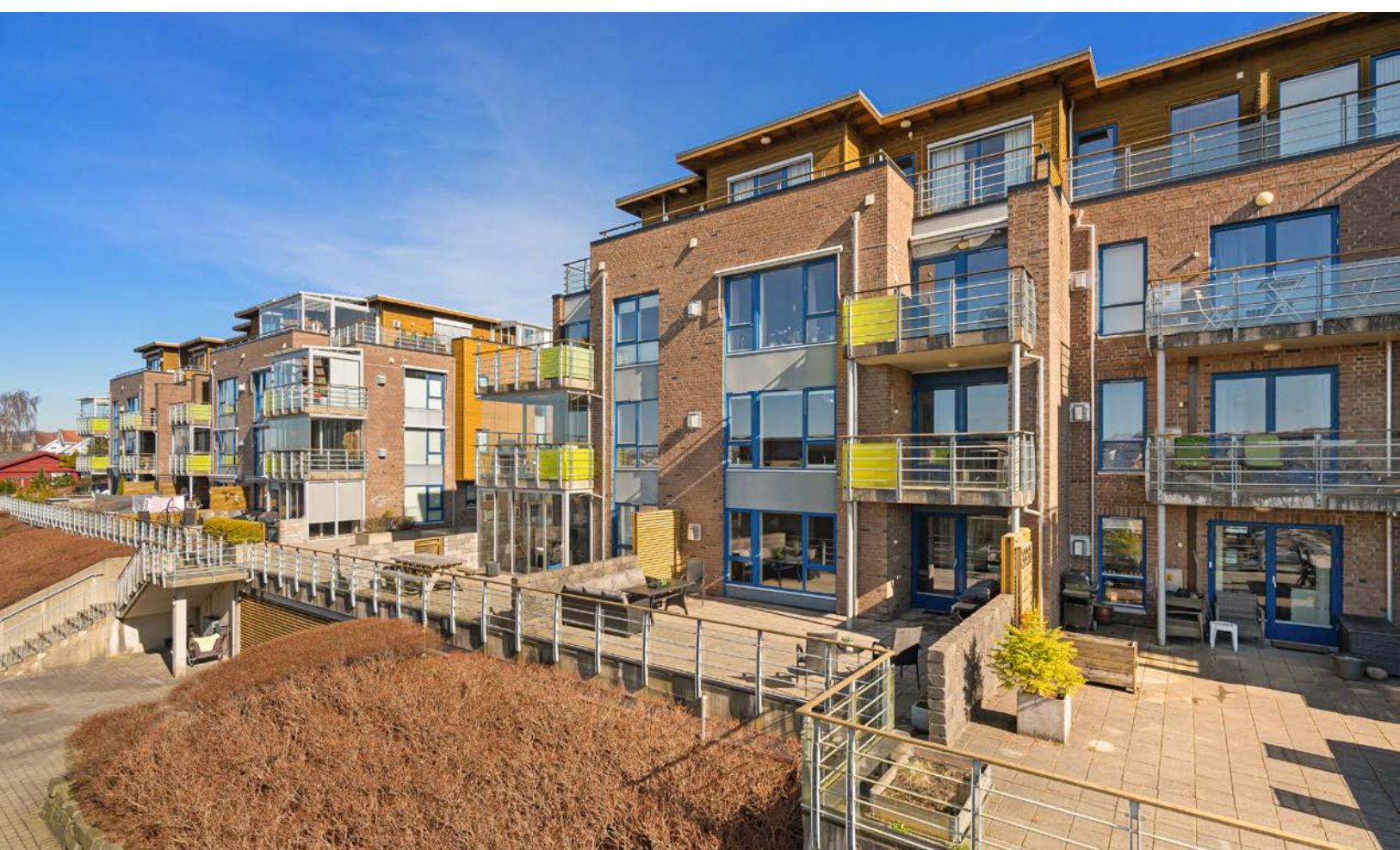
Det minste soverommet er på godkjente
tegninger en bod.

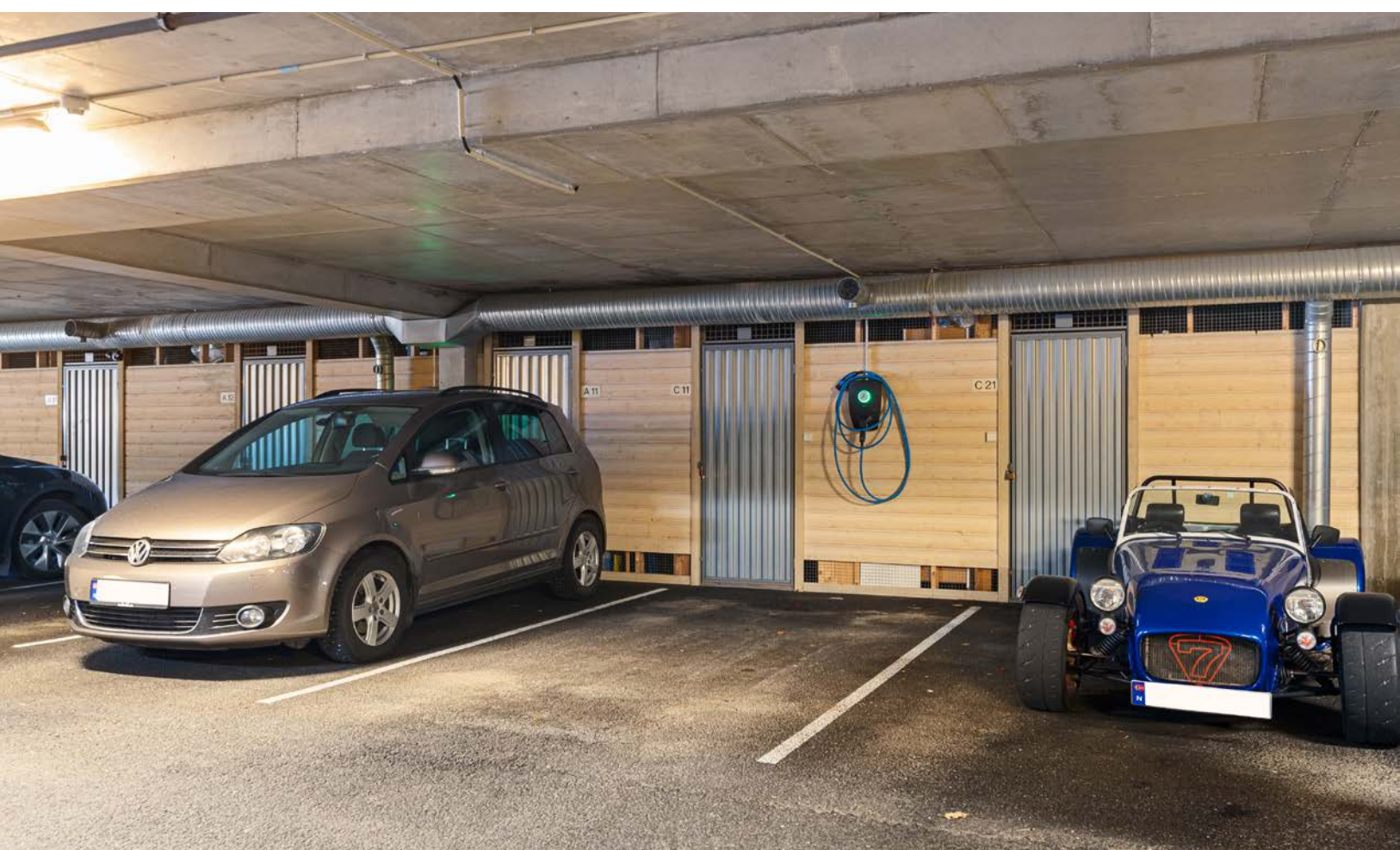


Hyggelig inngangsparti.









Vedlegg

Sørbøbakken 2 C 4323 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2007

BRA: 70 m²

BRA-i: 65 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

11

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 45 BNR: 258 SNR: 6

Walther Schoenmaker Schoenmaker
EIENDOM CONSULT JÆREN AS

walther@eiendom-consult.no
48055432

Sørbøbakken 2 C
4323 Sandnes

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/29497>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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

Balkongen er antatt tekkt med takpapp/takfolie. Pga steinheller over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.

Fallforhold på overflater underlagt steinheller lot seg ikke kontrollere.

Mindre ujevnheter i terrassegulv, det ble ikke observert synlig skader.

TG. 2 begrunnes pga. alder, med at halvparten forventet levetid av takteking er passert.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Balkong/terrasser må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører er i hovedsak fra byggeåret, generelt normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Vindu i stue har vært skiftet i regi av sameiet.

Tilstandsgrad 2 er gitt pga. at det er påvist fuktskade/nedbrytning i vinduskarm soverom, vannmerker i karm skyldes antatt inndrev av vann når vindu står i luftestilling (gamle forhold).

Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Skade i vinduskarm på soverom må utbedres.

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

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

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

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betonggulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svipt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

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

Enkelte skraper i parkett stue, tegn etter vannsøl i skjøtet parkett ifbm vask, topping parkett ved vindu soverom. ref. omtale vindu.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder plassert under kjøkkenbenk, begrenset tilkomst for besiktelse.

Bereder er lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Bereder er plassert i rom uten sluk, det er ikke montert tetsjikt eller waterguard.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er påsmurt slukmansjett/membran er ikke direkte synlig ført under klemring i sluk.

Det er derimot registrert membran i oppbrett mot terskel i dør til bad.

- Det er registrert noe misfarging i silikonfuger i dusj, tegn etter sverte sopp.

- 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.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj anbefales skiftet ut.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.

Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.4.2025

Rapportdato
4.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Fredrik Solheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker** Telefon: **48055432**
Schoenmaker
Firma: **EIENDOM CONSULT JÆREN AS** Epost: **walther@eiendom-consult.no**
Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

Eiendom Consult

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. 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 og NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag 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.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, kostnadene med dette vedlikeholdet vil i stor grad tilfalle borettslaget.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Sørbøbakken 2 C, 4323 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **45**

Bruksnr: **258**

Festenr:

Seksjonsnr: **6**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2007 - Eiendomsverdi på nett**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Sørbø i Sandnes kommune.

Leilighet i 1. etasje boligblokk som er oppført i betong.

Etaseskiller i betong.

Flatt tak som antas er dekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med 3 stavs parkett.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Listefri himling.

Oppvarming: gass peis i stuen, ellers elektrisk oppvarming varme i gulv på bad.

Sammendrag.

Leilighet er i normal stand iht. alder.

Enkelte tilstands anmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

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

Bod på ca. 5 m² og bil oppstillingsplass til en bil i lukket parkeringsanlegg medfølger leiligheten.

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	65	5	0	41
Totalt m²	70	65	5	0	41

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	65	65	0	Entre/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.	
Totalt m²	65	65	0		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod på ca. 5 m² i underetasje inngår BRA-e.

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

Areal terrasse på ca. 41 m² TBA grenser mot felles areal er ca. estimert utfra omringende gjerde/rekkverk, areal kan fravike fra faktisk forhold.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
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?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkongen er antatt teknet med takpapp/takfolie. Pga steinheller over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Fallforhold på overflater underlagt steinheller lot seg ikke kontrollere. Mindre ujevnheter i terrassegulv, det ble ikke observert synlig skader. TG. 2 begrunnes pga. alder, med at halvparten forventet levetid av taktekning er passert. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkong/terrasser må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2
Vinduer og dører er i hovedsak fra byggeåret, generelt normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Vindu i stue har vært skiftet i regi av sameiet. Tilstandsgrad 2 er gitt pga. at det er påvist fuktskade/nedbrytning i vinduskarm soverom, vannmerker i karm skyldes antatt inndrev av vann når vindu står i luftestilling.(gamle forhold). Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skade i vinduskarm på soverom må utbedres. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Etasjeskille er et betongdekke med tilfarere.	
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 betonggulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Enkelte skraper i parkett stue, tegn etter vannsøl i skjøtet parkett ifbm vask, topping parkett ved vindu soverom. ref. omtale vindu.	
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 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Gassforsyning fra felles anlegg ifølge eier	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
Normal stand, det registreres ikke noen tegn til skader ved en visuell inspeksjon. Anlegg er ikke funksjonstestet, service anbefales.	

TG-1

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.	

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

TG-1

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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?	Nei
Ferdigattest 04. 12.2007	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje, alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. 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.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelskap?	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
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Luke til samleskap er tilskrudd i vegg dermed er samleskap ikke nærmere besiktet, det er ikke kjent om vannstopper i skap er etablert. Stoppekran er sannsynlig plassert i samleskap, stoppekran/samleskap rør-rør ble ikke besiktet pga. manglende tilkomst. Merknad: samleskap for vann anbefales inspisert med jevne mellomrom. 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	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
EL - bil lader, Zaptec Pro montert i 2024 av Rønning Elektro AS, underetasje parkeringsanlegg. Ny måler 2018/One Co. Det er gjennomført en el kontroll datert 2007 av Bryne elektriske uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Gassovn i stue + elektrisk varme.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Service gass peis foretatt ifølge eier.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold	

6.11 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Antatt 2007	
Størrelse	
ca. 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder plassert under kjøkkenbenk, begrenset tilkomst for besiktelse. Bereder er lekkasjesikret med avrenning til avløp. Bereder er plassert i rom uten sluk, det er ikke montert tetsjikt eller waterguard.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Motor til ventilasjon er oppgradert i senere tid (2024) dokumentasjon er ikke fremvist.	
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Serviceavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales.	

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderom er fra byggeåret, fliser på gulv og vegg. Utstyr: wc, servant i innredning, dusj og uttak til vaskemaskin.	
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-1

Normale bruks-aldringsslitassjer i overflater.
Det registreres svakt fall til sluk, det finnes derimot 2 sluk i gulvet.
Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, dørterskel på ca.15 mm, synlig oppbrett av belegget. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og mot dørterskel, vannsikkerheten er ivarettatt.

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-2

Sluk er påsmurt slukmansjett/membran er ikke direkte synlig ført under klemring i sluk.
Det er derimot registrert membran i oppbrett mot terskel i dør til bad.
- Det er registrert noe misfarging i silikonfuger i dusj, tegn etter sverte sopp.
- 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.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj anbefales skiftet ut.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.
Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normale bruks-aldringsslitassjer.

Ventilasjon

Type ventilerings	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?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

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

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Øvrig: Yttervegger

Beskrivelse
Yttervegger i murstein, noe tegn etter saltutslag i fuger mellom murstein.

6.15 Rom under terreng

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

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.17 Toalettrom

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

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250045	

Selger 1 navn
Fredrik Solheim

Gateadresse	
Sørbøbakken 2C	

Poststed	Postnr
SANDNES	4323

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250045

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Informasjon fra forrige eier at de opplevde noe fukt i bod ved parkeringsplassen når det var styrtregn. Ikke merket noe i vårt eie.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Råteskade på vindu når vi tok over leiligheten. Ble skiftet av sameiet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier fant skjeggkre når de overtok, men fikk utryddet problemet. Vi har ikke merket noe.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hadde problem med en motor i ventilasjonsanlegg som ble fikset på sameiets regning.

Arbeid utført av

Lie ventilasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Service gasspeis

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert av Rønning elektro.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250045

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet stod for utskiftning av et vindu i stue når vi tok over leiligheten.
Arbeid utført av	Ukjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250045

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Solheim	564daa09c28ee641a5331b3 36923c2d0f4eadebd	21.03.2025 15:16:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

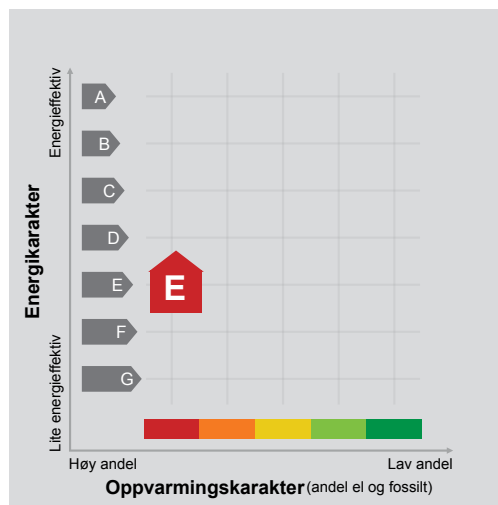
Document reference: 1412250045

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Sørbøbakken 2C
Postnummer	4323
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	258
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22632167
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95782
Dato	21.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

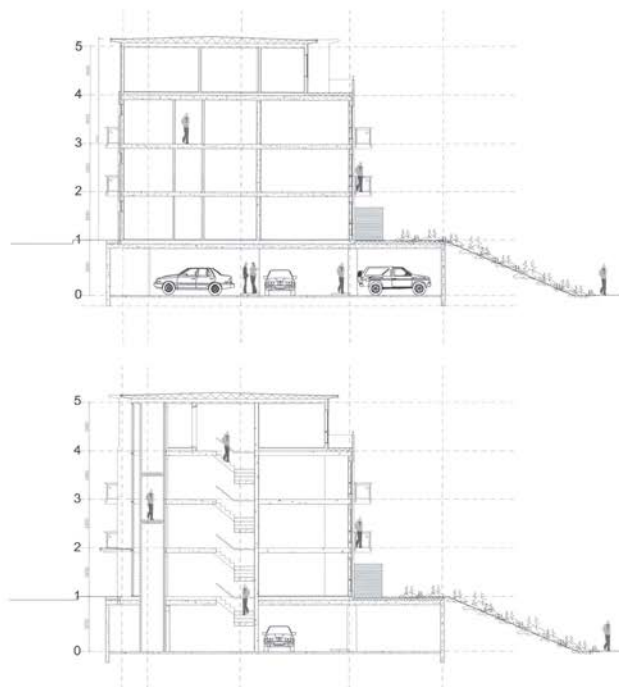
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

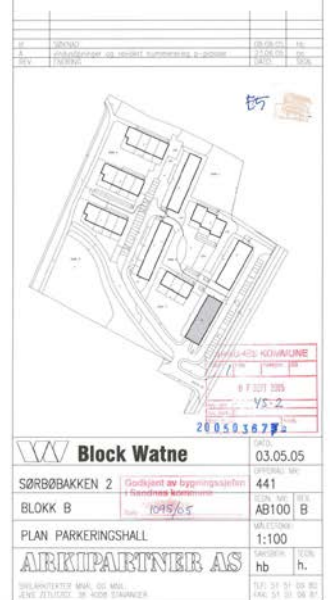
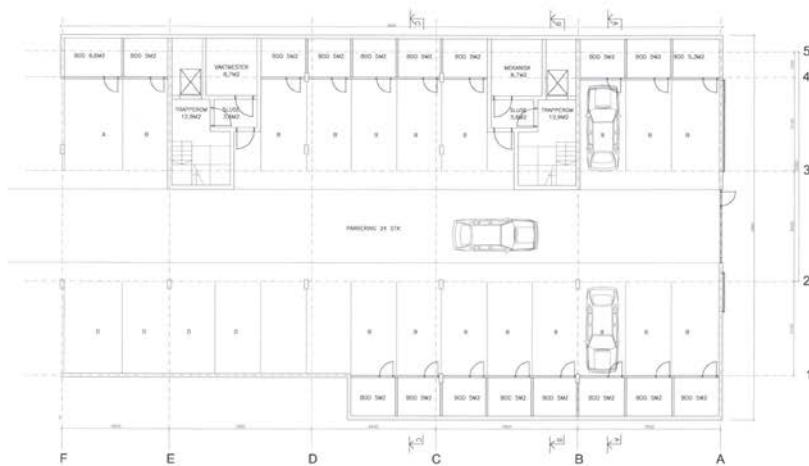
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

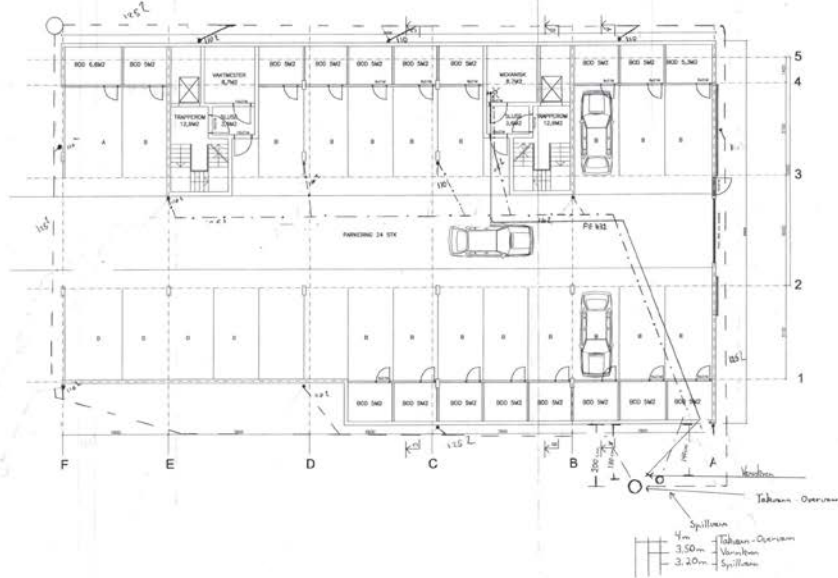




SØRØY KOMMUNE		DATE	23.06.05
8.7.05T 005		PROJEKT NR.	441
200503677		BYGNINGSPLAN	AB151 A
Godkjent av bygningssjefen		BYGN. NR.	h.
Godkjent av kommunen		BYGN. HØI	h.
10/05/05		BYGN. HØI	h.
1:100		BYGN. HØI	h.
AIRKIPARTNER AS		BYGN. HØI	h.
SØRØY KOMMUNE		BYGN. HØI	h.
SØRØY KOMMUNE		BYGN. HØI	h.







1	Byggher	20.11.05	1
2	Byggher	20.11.05	1
3	Byggher	20.11.05	1
4	Byggher	20.11.05	1
5	Byggher	20.11.05	1



Block Watne	DATO	03.05.05
SØRBØKKEN 2	OPDRAG NR.	441
BLOKK B	BYGN. NR.	AB100 C
PLAN PARKERINGSKALL	SKALA	1:100
ARKITEKTEN AS	BYGGER	h.
SHARAFKETER M&A OG M&A	BYGGER	h.
JENS JENSEN, 38 4308 STRANDGATE	BYGGER	h.



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



Block Watne	DATE: 23.06.05
SØRBØBAKKEN 2	PROJEKT NR: 441
BLOKK B	AB101 A
PLAN 1	SCALE: 1:100
ARKITEKTER AS	DRAWN: hb
SAKKEGGER: MPAL, OS, BRIL, JØNS, ZEVISSØTT, BR, KJØR, TORANGEN	FILE: 01-11-06-001 FAM: 01-31-06-01



1	2	3	4	5
1	2	3	4	5
1	2	3	4	5



Block Watne		23.06.05
SØRBØBAKKEN 2		441
BLOKK B	Godkjent av byggesaksbehandler i Sandness kommunale	AB103 A
PLAN 3	Rev. 10/95/65	1:100
ARKITEKPARTNER AS		hb
SARANGSTEDT W&L, OSLO		hb
KONTAKT: 022 51 51 00 00		hb
E-post: 022 51 51 00 01		hb





Block Watne	dato	23.06.05
SØRBØBAKKEN 2	offisiell nr.	441
BLOKK B	Gjeldsord av bygningsselskapet i Sørboe kommun	1095/05
FASADER ØST OG VEST	1:100	A
ARKITEKTER AS	h.	h.
DRUKKERT: 2005.06.05	h.	h.
DRUKKERT: 2005.06.05	h.	h.

Arkipartner AS
Jens Zetlitzgate 38
4008 STAVANGER



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 04.12.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Maryann Skjæveland

Vår ref: 200503675-10
Arkivkode: O: 45-258

7-6 ✓

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 45/258

Byggeadresse: SØRBØBAKKEN 2A

Tiltakets art:

Nybygg

Byggets/anleggets art:

Boligblokk med 17 enheter

Ansvarlig søker m/adr:

Arkipartner AS, Jens Zetlitzgate 38, 4008 STAVANGER

Tiltakshaver:

Block Watne AS, Lagerveien 10, 4033 STAVANGER

D-sak nr: 1095/2005

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 23.11.2007 gis i medhold av plan og bygningsslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

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

Ola T Solheim
Bygningssjef

Maryann Skjæveland
Saksbehandler

Kopi til:

☒ tiltakshaver

☒ ansv. søker

☒ brannsjef/feier - v/ montert ildsted

☐ ansv. utførende

☐ ansv. kontr.

☐ rørleggerkontr.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

SØRBØBAKKEN 4 abc og 2 abc

(org.nr. 991 392 904)

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

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Rettslig råderett	3
2-1 Rettslig råderett	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	3
3-1 Rett til bruk	3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
3-3 Ordensregler	4
4 Parkering og boder	4
4.1 Organisering	4
4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	4
4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	6
6-1 Felleskostnader	6
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
6-3 Heftelsesform	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	7
8 Styret og dets vedtak	7
8-1 Styret - sammensetning	7
8-2 Styrets oppgaver	7
9 Årsmøtet	8
9-1 Myndighet	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8
9-5 Møteledelse og protokoll	8
9-6 Stemmerett og fullmakt	8
9-7 Beslutninger på årsmøtet	9

10 Elektronisk kommunikasjon.....	9
11 Forsikring	10
12 Revisor	10
13 Ugildhet og mindretallsvern	10
13-1 Ugildhet	10
13-2 Mindretallsvern	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sørøbakken 4 abc og 2 abc. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.4.2007.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 33 boligseksjoner på eiendommen gnr. 45 bnr. 258 i Sandnes kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter private uteplasser slik det fremgår av seksjonsbegjæringen.

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

Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen og eventuelle reseksjonseringer.

Seksjonseierne har og tilgang til boder og parkeringsplasser slik dette er nærmere regulert i punkt 4 nedenfor.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier 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.

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

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Tilsvarende gjelder endringer av bygningens fasade.

3-2 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 husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

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

4 Parkering og boder

4.1 Organisering

Underetasjen består av egen anleggseiendom gnr 345 bnr 1. Anleggseiendommen er et tingsrettslig realsameie som eies av dets brukere med en ideell andel hver. Seksjonseierne har rett til å bli tildelt minst en biloppstillingsplass og en bod i anleggseiendommen. Øvrige eiere av ideelle andeler i anleggseiendommen er gnr 45 bnr 259 og gnr 45 bnr 260. Regler om drift, vedlikehold, kostnader og øvrig ansvar er regulert i «ERKLÆRING» tinglyst 26.4.2007 supplert av «Vedtekter for Sameiet Sørbøbakken 2-4a bc Parkering».

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Sameiet 2-4 abc Parkering anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Bestilling av ladestasjon med oppkobling til ladekabel skal gå via leverandør ansvarlig for ladeopplegget i parkeringsanlegget, Rønning Elektro AS.

(3) Seksjonseier skal straks etablering av ladepunkt er ferdigstilt skriftlig informere styret i sameiet Sørbøbakken 2-4 abc og styret i sameiet 2-4 abc Parkering. Varselet skal inneholde følgende informasjon:

- dato ferdigstilt
- seksjonsnummer
- kjennetegn på parkeringsplass
- Eiers navn, epost og telefonnummer

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

(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 sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlemmene kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

Styret er beslutningsdyktig 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.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. 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 til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet. I tillegg kreves samtykke fra Husbanken.
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2017 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail:

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

11 Forsikring

Sameiet tegner forsikring for bygget og eiendommen, mens den enkelte seksjonseier tegner nødvendig innboforsikring.

Eiendommen skal være fullverdiforsikret

12 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

13 Ugildhet og mindretallsvern

13-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet 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 §§ 38 og 39.

13-2 Mindretallsvern

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

Olaf Høyland

Fra: Olaf Høyland <olaf.hoyland@lyse.net>
Sendt: tirsdag 1. mars 2022 14.33
Til: mtrgus@hotmail.no; magnhild.gjerstad@lyse.net
Kopi: pettejac@broadpark.no; jonolavhaga@icloud.com
Emne: Nytt styre fra og med 2022.

Vi i styret har i dag hatt styremøte for å avklare hvordan styre for 2022 bør være. Vi har her benyttet forslaget som er mottatt fra årets valgkomite, samt styrets eget forslag.

Styret vil da bli som følger:

Styreleder: Olaf Høyland for 1 år.
Styremedlem Marianne Høitomt for 2 år. ny.
Styremedlem Jon Olav Haga for 1 år.

Varamann Petter Jacobsen for et år.
Varamann Reidar Haglund for et år.

Eksisterende styre takker årets valgkomite for det arbeidet som her er lagt ned.

Mvh
Olaf Høyland
Styreleder.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 21.03.25 Side 1 av 2

Sameiet Sjørnrbakken 4 Abc og 2 Abc	V³ r ref.:	1337/6
Sjørnrbakken 2 C	Type:	Eierseksjonssameie
4323 SANDNES	Eiere:	Fredrik Solheim
Organisasjonsnr: 991 392 904	Seksjonsnr:	6

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	2 970	
Felleskostnader:	Kostnad parkering/velforening	385
	Felleskostnader	1 856
Tilleggsytelser:	TV	529
M³ ler:	1337 Gass: 1337-006 (1337 - 6)	200

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Olaf Hnyland

Adresse: Sjørnrbakken 4 C

Postnr/-sted: 4323 SANDNES

Telefon: Mob.: 90836887

E-post: sorbobakken4-2@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.03.2025

Utes³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	186
Annen formue:	10 047	Utgifter:	0	

7: P³ lydende

P³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 6	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2007

G³ rds/bruksnr: 45/258

Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	Frende Forsikring	Polisenr:	64902
--------------	-------------------	-----------	-------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	0
Livsl³ p standard:	Nei	Kategori:	Kategori 2
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 21.03.25 Side 2 av 2

Sameiet Sjørnrbakken 4 Abc og 2 Abc	V³ r ref.:	1337/6
Sjørnrbakken 2 C	Type:	Eierseksjonssameie
4323 SANDNES	Eiere:	Fredrik Solheim
Organisasjonsnr: 991 392 904		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 2 blokker, totalt 33 enheter
- Sameiet har fellesinnkjøp av gass som avregnes 1g³ r, og ved eierskifte (m³ ler m³ avleses).
- Garasje/parkering i parkeringshall. Drift av parkeringsanlegg samt kostnad for vedlikehold av uteomr³ de faktureres til sameiet. Denne kostnad betales av seksjonseier via felleskostnadene.
- Kommunale avgifter faktureres den enkelte beboer direkte.
- Boligselskapet har kollektiv avtale Altibox 50. Kontakt selger for mer informasjon.
- Eierseksjonsloven í 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrjk. Dette innebjrer at sameieren har s³ kalt 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.
- Leil. C 11

Vedtekter for Sameiet Sørbøbakken 2-4abc Parkering

1. Navn og formål

Sameiets navn er **Sameiet Sørbøbakken 2 – 4 abc Parkering**.

Sameiet omfatter gnr.345 bnr.1 i Sandnes kommune. Eiendommen består av et parkeringsanlegg, samt boder tilhørende seksjonseierne i gnr.45 bnr. 258. Sameiets formål er å organisere bruk av eiendommen til sameiets beste, herunder å fastsette regler for den fysiske bruk av eiendommen, samt vedta fordeling av utgifter forbundet med sameiernes bruk av eiendommen.

2. Sameiebrøk

Sameiebrøken fordeles slik et det gis en -1- andel per parkeringsplass. Seksjoner i gnr.45 bnr.258, 259 og 260 skal ha minst en sameieandel hver. Det er til sammen 57 andeler i sameiet.

3. Fysisk bruk av gnr.345 bnr.1

Sameierne og andre rettighetshavere har slik rett til fysisk bruk av gnr.345 bnr.1 som følge av tinglyste erklæringer.

Sameiet kan ikke vedta bestemmelser i vedtektene som vil være i strid med de tinglyste rettigheter, men vedtektene kan supplere disse.

De som har tinglyst rett til parkering i eiendommen, kan ikke benytte sin parkeringsplass til annet enn oppbevaring av kjøretøyer eller tilhengere. Bruken av parkeringsplassen må ikke være til fortrengsel for andre rettighetshavere i eiendommen.

Enkelte parkeringsplasser er større enn andre på grunn av tilrettelegging for handikappede. Dersom sameiere som har behov for handikaplass ikke har tilgang til dette i henhold til sin tinglyste rett, har øvrige sameiere med rett til parkeringsplass plikt til å bytte plasser slik at den sameier med behov for handikaplass gis tilgang til en slik plass.

De som har tinglyst bruksrett til bodene i eiendommen, må ikke benytte bodene til oppbevaring av lett bedervelig mat, gjenstander eller annet som avgir sterk lukt, brann- eller eksplosjonsfarlige gjenstander eller annet som kan virke generende eller fareframkallende for de øvrige rettighetshavere. Gjenstander som ikke tåler fuktighet/kulde bør ikke lagres i bodene.

De sameiere som har rett til bodplass, skal for egen regning holde boden forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

4. Rettslig råderett over gnr.345 bnr.1

Sameiernes og øvrige rettighetshavers rettslige råderett over eiendommen framgår av de tinglyste erklæringer.

Ethvert salg eller bortleie som er tillat etter erklæringene skal meldes skriftlig til sameiets styre, eventuelt forretningsfører dersom dette finnes.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

5. Felleskostnader

Sameierne er ansvarlige for å betale felleskostnader tilknyttet de konkrete rettigheter vedkommende har iht. den tinglyste erklæring har til parkeringsplass eller bod med fellesareal i gnr.345 bnr.1. Sameiere som iht. tinglyste erklæringer har leiet ut sine rettigheter, er like fullt selv ansvarlig for sin andel av felleskostnader, dersom ikke annet er avtalt skriftlig med sameiets styre.

I felleskostnadene skal alle kostnader sameiet har inngå, herunder kostnad til forsikring, drift, vedlikehold og forvaltning, samt avsetning til vedlikeholdsfond.

Styret fastsetter felleskostnadene og disse kan endres med en -1- måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal i utgangspunktet fordeles med en del for hver parkeringsplass. Ingen sameiere eller rettighetshavere er forpliktet til å dekke større deler av kostnadene enn dem som faller på vedkommendes andel. Styret kan likevel, i den utstrekning kostnader ved å drifte/vedlikeholde en bod avviker fra tilsvarende kostnader ved parkeringsplass, fastsette en avvikende kostnadsfordeling mellom disse to rettighetstyper.

Felleskostnader blir krevet inn gjennom sameiene for gnr. 45 bnr. bnr.258, 259 og 260 månedlig. Det skal klart framgå på regningen til hver sameier hva som er felleskostnader for gnr.345 bnr1 og deres eget sameie. For felleskostnader som ikke blir betalt i tide, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.desember 1976 nr.100.

6. Sameiermøte

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte med fullmektig. Fullmektigen skal framlegge skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene regnet i sameiebrøken jfr. Pkt.2.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Eventuell revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møteleder.

7. Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøte med skriftlig varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som sameier ønsket behandlet på årsmøte, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

8. Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Styrets regnskap for foregående kalenderår.
- Valg av styre med unntak av ett styremedlem, jfr. Pkt. 10

De overnevnte beslutninger og vedtak kan tas med simpelt flertall.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser, samt forbedring og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse, må anses som vesentlige.
- Fastsettelse av vedtekter, husordensregler eller andre ordensforskrifter og endring av disse.

9. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, framsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle.

Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som ordinært sameiermøte.

10. Styret

Sameiet skal ha ett styre. Styret skal ha minst 3 medlemmer fra de 3 sameier som har parkeringsplass i gnr.345 bnr.1.

Det er en forutsetning at minst ett styremedlem fra de 3 sameier som har parkeringsplass i gnr. 345 bnr 1, utgjør styret. Ved valg i ett av disse sameiene, så er det en forutsetning at hvert sameie finner ett styremedlem som skal representere det lokale sameiet i SØRBØBAKKEN 2-4 ABC PARKERING SAMEIET. Leder velges av styret.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder har stemt for.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtekter og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Herunder skal styret bla:

- Innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder fellesutgifter.
- Besørge utført reparasjoner som ikke påligger noen av seksjonene, gjennomføre vaktmestertjenester og besørge renhold av eiendommen.
- Besørge utført vedlikehold/reparasjon av elektriske anlegg, brannanlegg ol.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

11. Forretningsfører

Sameiets styre har fullmakt til å inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet. Slik avtale skal ikke inngås for lengre tid enn 3 år av gangen.

12. Habilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på styremøte eller sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og har i den forbindelse rett til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Dersom sameiet benytter forretningsfører, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelsen ved å overlate regnskapsførselen til forretningsfører ved skriftlig instruks.

14. Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne og de øvrige rettighetshavere som plikter til dekning av sameiets felleskostnader, proratarisk ansvarlig etter den fordeling som følger av eller er fastsatt i hht. pkt.5. Den enkelte hefter ikke for de øvriges andel av sameiet forpliktelser. Den enkelte blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke oppnår dekning hos de øvrige.

15. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfatter av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på en betryggende måte.

16. Forholdet til sameieloven.

Sameieloven gjelder når ikke annet følger av disse vedtektene.

17. Dato og signaturer

Disse vedtekter er fastsatt den 6.7-2017 i forbindelse med ordinært sameiermøte i gnr.345 bnr. 1 i Sandnes kommune og erstatter vedtekter fra **23.08.2011**

Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameiet ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Vedtektene er signert av møteleder HARALD INGE BYE
og protokollvitne CHRISTIN SOLHEIM

Sandnes, den 6/7-2017

Harald Inge Bye
Møteleder

Christin Solheim
Protokollvitne

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sørbøbakken 4 Abc og 2 Abc.

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Mandag 31.03.2025, kl. 17:30

Ganddal menighetshus, Jonashagen 1 (like ved/bak Kiwi)

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utvide søppeldunkene

6 Sykkelstativ

7 Nettside

8 Ringeklokken - skifte ut

9 Brannøvelse

10 Valg

- 10.1 Valg av leder for 2 år
- 10.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- 10.3 Valg av valgkomité
- 10.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet Sørbøbakken 4 Abc og 2 Abc

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 80 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utvide søppeldunkene

Sak innmeldt av Mette Trælnes:

Siden det nå er blitt så mye endring og krav til sortering av søppel er mitt forslag at vi får 2 til nedgravde søppeldunker. En for plast og en for glass/blikk. Mulig det er plass bak de vi har hvis vi bare tar vekk buskene bak.

Forslag til vedtak: Sameiet investerer i 2 nye dunker.

6. Sykkelstativ

Sak innmeldt av Mette Trælnes:

Jeg ønsker et sykkelstativ utenfor hver blokk. Det fins skråstilte stativ som kan monteres på vegg. Blir oppå "fortauet", men det er ikke i bruk for andre enn vi som bor her. Alt skal være miljøvennlig i dag, da må sameiet og følge opp med tilrettelegging for sykler.

Forslag til vedtak: Sameiet investerer i sykkelstativ til hver blokk.

7. Nettside

Sak innmeldt av Mette Trælnes:

Hadde det vært en ide å få en side på nett. For eksempel www.sorbobakken2-4.no (eventuelt en Facebookside). Da kan all informasjon legges ut der. Dette vet jeg at andre sameier har.

Forslag til vedtak: Det opprettes en side på nett for sameiet.

8. Ringeklokken - skifte ut

Sak innmeldt av Irene Brand:

Ringeklokken er ikke til å stole på. Noen ganger virker den, andre ganger virker den ikke.

Forslag til vedtak: Sameiet skifter ut ringeklokken

9. Brannøvelse

Sak innmeldt av Petter Jacobsen:

Har vi noen gang i blokkene 2/4 hatt brannøvelse(r)????

- Hører alle i alle leilighetene brannalarmen?
- Er alarmen kun plassert i trappeoppgangene - i alle trappeoppgangene?
- Hvor samles alle ved en brann
- Går brannalarmen i alle oppgangene/leilighetene ved branntilløp i en leilighet?
- Er brann- og redningstjenesten (brannvern for borettslag eller branntilsyn) noen som kan dra igang brannøvelser (gratis)?

Er regelmessig brannøvelser noe også vi bør ha, slik enkelte andre sameier har?

10. Valg

Valgkomiteen ved Tore Heradstveit og Per Bruset har forstått det slik at det ikke er nødvendig med mer enn 3 medlemmer i styret for Sørbøbakken 2ABC og 4ABC, og vår innstilling til nytt styre er derfor som følger:

10.1 Valg av leder for 2 år

Det skal velges styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Olaf Høyland fortsetter 1 år til.

10.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen foreslår valg av et varamedlem

Forslag til vedtak: Jon Olav Haga velges for 1 år.

10.3 Valg av valgkomité

Det skal velges valtkomité for 1 år.

1337 Sameiet Sørbøbakken 4 Abc og 2 Abc

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		841 494	739 220	809 136
Tillegg felleskostnader		153 840	149 360	153 840
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		209 484	189 288	209 485
Sum inntekter		1 204 818	1 077 868	1 172 461
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	91 280	91 280	91 280
Avskrivninger	5	5 209	6 250	0
Forretningsførerhonorar		71 352	68 076	75 100
Tilleggstjenester forretningsfører		14 438	14 438	14 438
Revisjonshonorar	2	9 579	8 820	10 000
Drift og vedlikehold	3	657 263	781 604	574 900
TV og/eller internett		209 484	209 485	209 485
Forsikringer		86 779	71 485	75 300
Energi/strøm		14 747	15 226	20 000
Administrasjonskostnader		13 423	8 563	14 500
Sum kostnader		1 173 553	1 275 227	1 085 003
Driftsresultat		31 265	-197 359	87 458
Finansielle poster				
Renteinntekter		6 908	10 634	6 000
Netto finanskostnader		-6 908	-10 634	-6 000
Resultat	4	38 173	-186 725	93 458

1337 Sameiet Sørbøbakken 4 Abc og 2 Abc

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	53 298	82 682
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		53 298	82 682
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		54 730	88 913
Forskuddsbetalte kostnader		34 228	29 028
Forskuddsbetalt strøm		26 659	48 283
Andre fordringer		8 262	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		250 141	230 956
Sum omløpsmidler		374 019	397 180
SUM EIENDELER		427 317	479 861

1337 Sameiet Sørbøbakken 4 Abc og 2 Abc

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		373 457	335 284
Sum egenkapital	6	373 457	335 284
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forsukdsbetalt felleskostnader		0	2 625
Innbetalt strøm		15 774	14 574
Leverandørgjeld		9 408	75 382
Annen kortsiktig gjeld		28 678	51 996
Sum kortsiktig gjeld		53 860	144 577
Sum gjeld		53 860	144 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		427 317	479 861

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Olaf Høyland
Styreleder

Jon Olav Haga
Styremedlem

Arnfinn Erga
Styremedlem

Marianne Høitomt
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Sum personalkostnader	91 280	91 280

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	55 691	51 806
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	243 442	309 772
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	216 541	207 949
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	958
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	141 588	211 120
Sum	657 263	781 604

Konto 6600- Hoveposten her gjelder skifte av vinduer.

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	38 173	-186 725
Tilbakeføring av avskrivning	5 209	6 250
Andre finansielle utbetalinger	24 175	55 999
Endring arbeidskapital	67 556	-124 476
 Omløpsmidler	 374 019	 397 180
 Kortsiktig gjeld	 53 860	 144 577
 Arbeidskapital	 320 159	 252 603

Note 5 - Varige driftsmidler

	Hjertestarter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 250
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	5 209
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	5

Andel av Sørbøbakken Parkering ABC er bokført som eiendel med verdi kr 53 298

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	373 457	38 173	335 284
Sum Egenkapital	373 457	38 173	335 284

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sørbøbakken 4 Abc og 2 Abc.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sørbøbakken 4 Abc og 2 Abc

Styreleder	Olaf Høyland (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Jon Olav Haga (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Marianne Høitomt (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Arnfinn Erga (sign.)	18.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sørbøbakken 4 ABC og 2 ABC

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sørbøbakken 4 ABC og 2 ABC som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 (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 ansvarlige 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	



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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 Dokumentnøkkel: DFHGV-I5550-BH7GD-FYQ2Z-FRGZH-HD08T

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."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-19 13:45:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DFHGV-I5550-BH7GD-FYQ2Z-FRGZH-HD08T

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Hei alle våre gode naboer i blokk 2 og 4.

En liten repetering fra styret til den enkelte av oss. Vi ønsker ikke å gjenta for meget av det vi skrev inn i mappen, som dere alle fikk før årsmøte 2023/2024. Men det er ting vi ikke kan la være ta med oss i denne mappen du nå har mottatt for Årsmøte 2025, og det er fare for lekkasjer ved hovedinntaket for vann som fins i alle leiligheter, samt kontroll av alle som har varmtvanns bereder under kjøkken benken. Som noen av dere vet, så har vi nå med oss i styret en rørlegger, som vil være behjelpelig for den som trenger det. Kostnaden må da dekkes av den enkelte eier av leiligheten. Som dere kjenner til, ble styret bedt om at vi fra vår felleskonto, måtte overføre et fast beløp per måned til styret for garasjen og uteområdet i 2024.. Dette skulle gjøres for ett år, men sammen med Bate, ble dette utvidet til også 2025, da utgiftene ble for store. Beløpet her finner den enkelte under regnskapene som følger denne års mappen.

Skulle det være noe dere ønsker komme opp med under årsmøte, så kan vi ta oss god tid til dette, da vi denne gang sitter i godt oppvarmt lokale.

Mvh

Styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sørbøbakken 4 Abc og 2 Abc mandag 31.03.2025 - Ganddal menighetshus, Jonashagen 1

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Siv Tone Meling ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Jon Olav Haga ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 16 seksjonseiere, ingen godkjente fullmakter representert. Totalt 16 stemmeberettigede. Dessuten møtte Siv Tone Meling fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 80 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utvide søppeldunkene

Sak innmeldt av eier.

Siden det nå er blitt så mye endring og krav til sortering av søppel er mitt forslag at vi får 2 til nedgravde søppeldunker.

Vedtak:

Sameiet har fått flere dunker til sortering av søppel etter at saken ble meldt til årsmøtet. Flere tiltak ikke nødvendig per dags dato. Styret minner om at søppel som ikke kan kastet i søppeldunkene sameiet har i dag, må leveres til gjenvinningsstasjoner av seksjonseier.

6. Sykkelstativ

Sak innmeldt av eier.

Jeg ønsker et sykkelstativ utenfor hver blokk. Det fins skråstilte stativ som kan monteres på vegg. Blir oppå "fortauet", men det er ikke i bruk for andre enn vi som bor her. Alt skal være miljøvennlig i dag, da må sameiet og følge opp med tilrettelegging for sykler.

Vedtak:

Sameiet investerer ikke i flere sykkelstativ, men styret vil se på dagens ordning for om mulig utbedre denne.

7. Nettside

Sak innmeldt av eier:

Hadde det vært en ide å få en side på nett. For eksempel www.sorbobakken2-4.no (eventuelt en Facebookside). Da kan all informasjon legges ut der. Dette vet jeg at andre sameier har.

Vedtak:

Det ble ikke vedtatt å opprette en nettside.

8. Ringeklokken - skifte ut

Sak innmeldt av eier:

Ringeklokken er ikke til å stole på. Noen ganger virker den, andre ganger virker den ikke.

Vedtak:

Det er få som har meldt om problemer med ringeklokkene. Årsmøtet vedtok derfor at det ikke var nødvendig å skifte ut ringeklokken, da dette er kostbart. Styret kan hjelpe med reparasjoner for de som har problemer.

9. Brannøvelse

Sak innmeldt av eier:

Har vi noen gang i blokkene 2/4 hatt brannøvelse(r)????

- Hører alle i alle leilighetene brannalarmen?
- Er alarmen kun plassert i trappeoppgangene - i alle trappeoppgangene?
- Hvor samles alle ved en brann
- Går brannalarmen i alle oppgangene/leilighetene ved branntilløp i en leilighet?

Er brann- og redningstjenesten (brannvern for borettslag eller branntilsyn) noen som kan dra igang brannøvelser (gratis)?

Er regelmessig brannøvelser noe også vi bør ha, slik enkelte andre sameier har?

Vedtak:

Årsmøtet påla styret å gå gjennom dagens ordning, og sørge for at sameiet får gode rutiner for varsling ved eventuell brann så snart som mulig.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Det skal velges styreleder for 1 år.

Vedtak:

Olaf Høyland ble valgt til leder for 2 år

10.2 Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Jon Olav Haga ble valgt til varamedlem for 1 år.

10.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Tore Heradstveit og Per Bruset utgjør boligselskapets valgkomité 1 år

10.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Olaf Høyland valgt for 1 år i 2025

Styremedlem : Arnfinn Erga valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Marianne Høitomt valgt for 2 år i 2024

Varamedlem : Jon Olav Haga valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Sandnes 31.03.2025

Protokoll for Sameiet Sørbøbakken 4 Abc og 2 Abc

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Siv Tone Meling (sign.)

01.04.2025

Protokollvitne

Jon Olav Haga (sign.)

01.04.2025

Sameiet Sørbøbakken

2-4 ABC parkering



Innkalling til årsmøte 2024

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sørøbakken 2-4 ABC parkering.

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.

Tirsdag 11.06.2024, kl. 18:00

Garasjen (utenfor hvis fint vær)

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 Informasjon om nytt styre

Styret

Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering

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. Informasjon om nytt styre

Styret består av:

Per Buset - Styreleder - Representant fra Sørbøbakken 2-4

Martin Øgreid Danielsen - Styremedlem - Representant fra Sørbøbakken 8

Moslim Shaipov - Styremedlem - Representant fra Sørbøbakken 6

Forslag til vedtak: Alle styremedlemmene fortsetter i styret for neste år. Ingen endring.

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.

1515 Sameiet Sjørånbakken 2-4 ABC parkering

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		244 750	226 200	248 460
Tillegg felleskostnader		6 000	10 000	9 000
Lading el-bil		24 511	19 026	39 600
Sum Inntekter		275 261	255 226	297 060
Kostnader				
Avskrivninger	4	21 187	21 187	0
Forretningsførerhonorar		28 846	31 212	11 250
Tilleggstjenester forretningsfører		212	344	500
Revisjonshonorar	1	7 920	7 697	8 000
Vaktmestertjenester		117 454	112 455	121 500
Drift og vedlikehold	2	70 559	117 168	48 000
TV og/eller internett		3 588	3 588	3 600
Forsikringer		14 341	14 465	15 000
Energi/strøm		49 224	40 837	37 000
Administrasjonskostnader		2 779	791	2 500
Sum kostnader		316 110	349 744	247 350
Driftsresultat		-40 849	-94 517	49 710
Finansielle poster				
Renteinntekter		462	966	0
Netto finanskostnader		-462	-966	0
Resultat	3	-40 387	-93 551	49 710

1515 Sameiet Sjørbjøbakken 2-4 ABC parkering

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Andre driftsmidler	4	91 813	113 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		91 813	113 000
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 236	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 531	9 395
Andre fordringer		0	17 056
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		21 656	39 656
Sum omløpsmidler		37 423	66 107
SUM EIENDELER		129 236	179 107

1515 Sameiet Sjørnbybakken 2-4 ABC parkering

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		89 010	129 397
Sum egenkapital	5	89 010	129 397
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfjører		3 125	0
Leverandørgjeld		17 874	31 477
Annen kortsiktig gjeld		19 227	18 234
Sum kortsiktig gjeld		40 226	49 711
Sum gjeld		40 226	49 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 236	179 107

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Per Buset
Styreleder

Martin d greid Danielsen
Styremedlem

Moslim S haipov
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.

De øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter følger i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital på årsregnskap.

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	14 323	72 627
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	42 772	32 973
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 015	1 647
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 449	9 922
Sum	70 559	117 168

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	-40 387	-93 551
Tilbakeføring av avskrivning	21 187	21 187
Endring arbeidskapital	-19 200	-72 364
Omløpsmidler	37 423	66 107
Kortsiktig gjeld	40 226	49 711
Arbeidskapital	-2 803	16 397

Note 4 - Varige driftsmidler

	EI-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	211 875
± rets tilgang :	0
± rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	211 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	120 062
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	91 813
± rets avskrivninger :	21 187
Anskaffelses ³ r :	2018
Antatt levetid i ³ r :	10

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	± rets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, nN ring	89 010	-40 387	129 397
Sum Egenkapital	89 010	-40 387	129 397

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering

Styreleder	Per Buset (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Martin Øgreid Danielsen (sign.)	25.04.2024
Styremedlem	Moslim Shaipov (sign.)	30.04.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering 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 avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnr: YZ5IM-PP5US-70FWG-LWBED-2KC12-UKSMO



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 regnskapsestimaterne 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 modifiserer 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."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-06 08:29:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YZ5IM-PP5US-70FWG-LWBED-2KC12-UKSMO

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 Sørbøbakken 2-4 ABC parkering

Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering ligger i Sandnes kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 997554051.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Per Buset

Styremedlem, Moslim Shaipov

Styremedlem, Martin Øgreid Danielsen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 7 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Det har ikke vært avholdt noen arrangementer i perioden. Dugnad vil bli gjennomført 13 eller 14 mai.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Planlegging av dugnad
- Vaktmestertjenester, vurdering av bytte samt purring av tjenester
- Reparasjon av garasjeport
- Kontinuerlig oppfølging og overvåking av lekkasje, ny sak innmeldt.
- Gått over til nytt ny løsning for fakturering av strøm for el-biler. A-konto beløp blir innbetalt til sameiet
- Løse økonomisk situasjon for sameiet, ettersom det har vært høye kostnader de siste årene.
- Fakturering ang. snømåking, ref. avtale som er med sameiet.
- Problematikk med el-bil ladere som ikke har vært på nett, og dermed ladet på nødløsning med lav strømkapasitet.

Styrets planer fremover

Styret vil fortsette med pågående saker som har vært jobbet med i år, og eventuelle innspill som måtte komme på årsmøtet.

- Vaktmestertjenester, potensiell ny avtale
- Løsninger for lysrør/armaturer for belysning i garasjeanlegget.
- Vurdere behov for diverse vedlikehold.

Forsikringsavtale

Sameiet Sørbøbakken 2-4 ABC parkering er forsikret i Frende Forsikring med polisenummer 650924.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no





SANDNES KOMMUNE

DATO:

21.03.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 45.258.0.6

Adresse: Sørbøbakken 2 C

Eierkontakt: Solheim Fredrik

Kommunale avgifter for år 2025: kr 8 979,36 *

Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 21.03.2025

*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 21.03.2025



Skatteetaten

Dato
22.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 45 Bnr 258 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Sørbøbakken 2C, 4323 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 723 574
Som sekundærbolig:	kr 2 894 295

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Nabolagsprofil

Sørbøbakken 2C - Nabolaget Lundehaugen/Sørbø - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sørbøgeilen Linje 24, 25, X40	2 min 0.1 km
Ganddal stasjon Linje L5	16 min 1.4 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 17.6 km

Skoler

Sørbø skole (1-7 kl.) 561 elever, 42 klasser	10 min 0.8 km
Sandnes friskole (1-10 kl.) 151 elever, 15 klasser	17 min 1.5 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Bogafjell ungdomsskole (8-10 kl.) 401 elever, 16 klasser	21 min 1.8 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	21 min 1.9 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	9 min 3.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

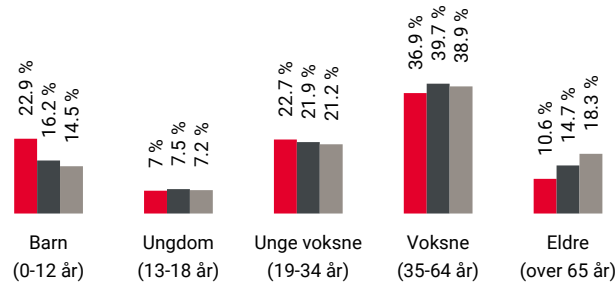
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lunde- og Sørbø	3 419	1 299
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kreativ barnehage Hove (1-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km
Sørbø barnehage Nord (1-5 år) 86 barn	6 min 0.5 km
Lundegård barnehage (1-5 år) 63 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Lundehaugen PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Hove39 Søndagsåpent	7 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



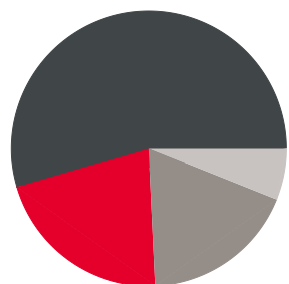
Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Lunde-skeifeltet balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Lundehaugen_skule - friidrett	9 min	🚶
Fotball, friidrett	0.7 km	
🚴 Ganddal Terapi & Trening	7 min	🚶
🚴 Synergi Treningssenter	7 min	🚶

Boligmasse



21% enebolig
54% rekkehus
18% blokk
6% annet

«Rolig og fredelig med mange muligheter»

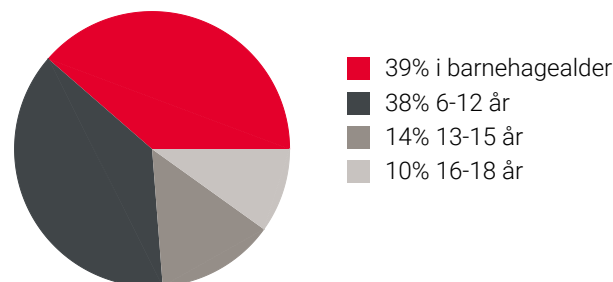
Sitat fra en lokalkjent



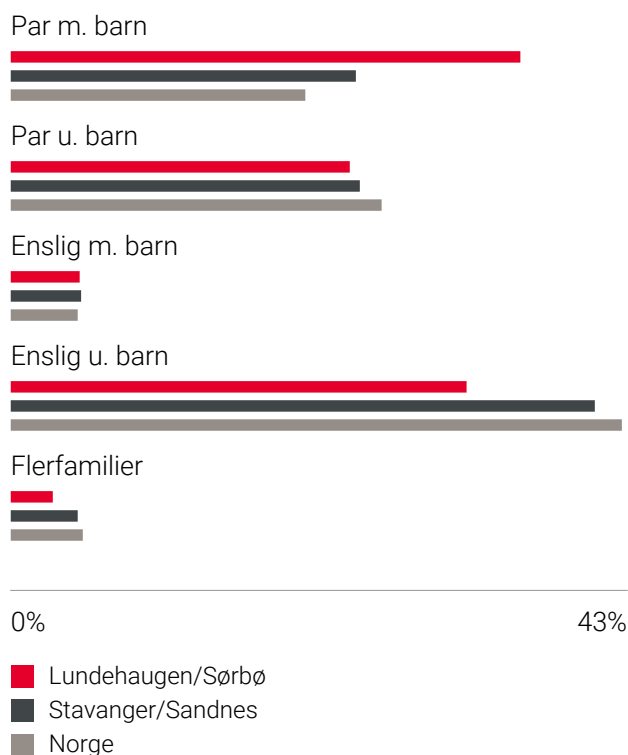
Varer/Tjenester

📦 Bruelandsenteret	20 min	🚶
📦 Vitusapotek Ganddal	18 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

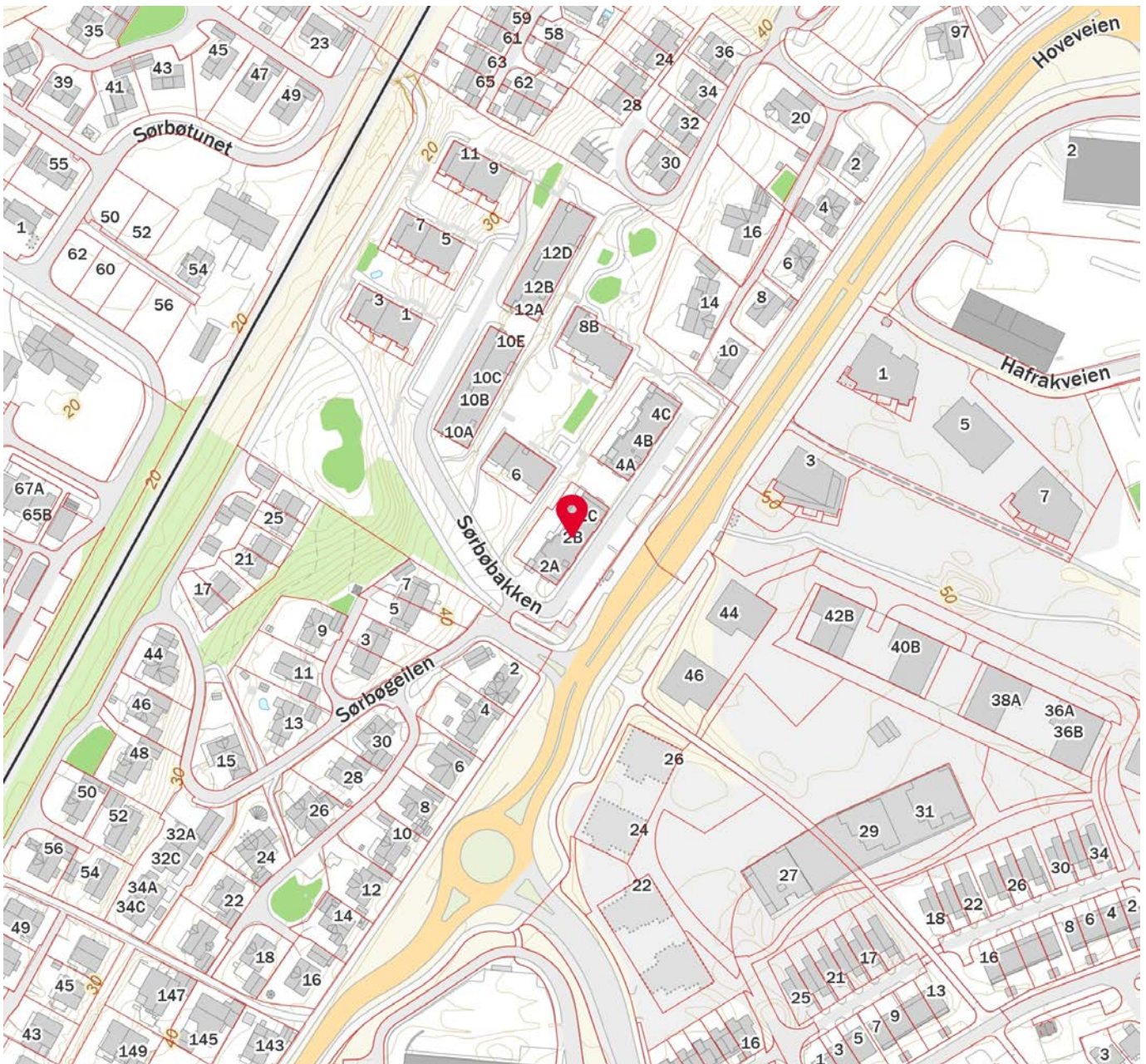


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sørbøbakken 2C
4323 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Telefon: 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 viderefremidlet 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