Jærveien 15, 4319 SANDNES

Fin selveierleilighet tilbaketrukket midt i sentrum - Solrik terrasse - parkering i lukket anlegg

Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920
E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 290 000,-
Omkostn.:	Kr 108 640,-
Total ink omk.:	Kr 4 398 640,-
Felleskostn.:	Kr 3 311,-
Selger:	Gisle Bjelland Wenche Irene Bjelland Holmedal Anne Sofie Bjelland Kjeka
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2002
BRA-i/BRA Total	92/97 kvm
Tomtstr.:	2931.2 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 111, bnr. 573
Snr.	5
Oppdragsnr.:	1412260030

Fin selveierleilighet tilbaketrukket midt i sentrum, Solrik terrasse

Innhold: 2.et.: Entré, bad, stue, kjøkken, gang, walk-in closet og 2 soverom
En bod i underetasjen på 5 kvm til oppbevaring.

Innbydende og fin selveierleilighet med meget attraktiv beliggenhet i Sandnes sentrum. Leiligheten er romslig og har terrasse som vender ut mot fellesarealene og har ettermiddag og kveldssol. stue og kjøkken i åpen løsning men kjøkkenet er alikevell delvis skjukt fra stuen. Parkering i lukket anlegg og heis.

Leiligheten har en meget fin og sentral beliggenhet i Sandnes sentrum. Gangavstand til butikker, restauranter og togstasjon som tar deg til Stavanger i ene retningen og Bryne, Egersund i den andre. For den aktive er Sandvedparken med fine lysløyper, og flere treningssentre like i nærheten.

Velkommen til en hyggelig visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Egenerklæring 53
Nabolagsprofil 132
Budskjema 140

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 92 kvm
BRA - e: 5 kvm
BRA totalt: 97 kvm
TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 5 kvm Bod
1. etasje
BRA-i: 92 kvm Entré, bad, stue/kjøkken, gang, walk-in closet og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
12 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Leilighet

TBA er hellebelagt terrasse ut fra stue/kjøkken.
Kjellerbod er oppmålt til 5,3 kvm.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
2931.2 kvm

Tomtebeskrivelse
Stor og pent opparbeidet fellestomt.

Beliggenhet
Sentral beliggenhet i den sørlige delen av Sandnes sentrum.

Her har man umiddelbar nærhet til alt man trenger av butikker, treningssenter, legesenter, cafèer, kino og ellers alle servicetilbud Sandnes har å by på.

Matvarebutikk kun 100 meter fra leiligheten og tog- og busstasjon ca 300 m fra leiligheten.

På tross av den sentrale beliggenheten har man rolig uteområde. Bygget er plassert like ved sentrumskjernen og er vinkelformet, hvor alle leiligheten vender mot et atrium med sameiets private hage og uteområde.

Adkomst
For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen
Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig
Asbjørn Frafjord

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Leiligheten er en del av et sameie oppført i 2002.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og en malt hovedytterdør.

Etasjeskillerne er konstruert med betongdekke.

Eiendommen har et hellebelagt uteområde med tilkomst fra stuen.

Sammendrag selgers egenerklæring
12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja
Beskrivelse: Avtrekksvifte til kjøkken og bad blir byttet nå. Lysbryter kjøkkenhette byttes.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja
Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold
2. etasje:
BRA-i 92 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken, gang, walk-in closet og 2 soverom
TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-e 5 kvm: Bod

Standard
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 registrerte TG 3

Utvendig
Andre utvendige forhold,TG2
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Tiltak
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Våtrom
Etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0. Utenfor dusjen er det noe fall til sluk under vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- det er oppsvellinger etter futi dørkarm til vaskeromselen, det er hellerike kjent om membran/tettesjikt e lagt inn i pucketveggen undrskyvedøren.
Tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør utbedres oppsvellinger ved dørkarm til vaskerom, samt undersøkes om det er etablert membran/tettesjikt i veggen under skyvedøren. Konsekvensen av manglende eller feil utført membran/tettesjikt er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til ytterligere skadeutvikling og kostbare reparasjoner.

Etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Tiltak
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av sluk og membran for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da både sluk og membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Manglende dokumentasjon og alder medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for skader.

Etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, vannfordelingsskap, ventilasjonsanlegg og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til omfattende fuktskader før lekkasjen oppdages.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i regi av Sameie:
2024:
• Telia bygger nytt moderne Fibernettverk i bygget vårt, med fiber helt inn til hver enkelt leilighet.
• Avtalte med NAV en kostnadsfri overtakelse av dørautomatikk som er monterte på enkelte dører og som NAV planla å demontere.
• Gjenstående arbeid på mur-fasaden C-blokka utført våren 2024: Impregnering av tegelmurveggen og tilbake montert solskjermings-panelet, samt "betongsøl og lys i skilt".
• Montert ny vifte på tak for avsug fra søppelrommet.
• Utført utbedringer (skiftet 6 års pakke+ CL vogner) etter vedlikeholds service på garasjeport 2 og 3.
• Fjernet løse fliser og malt mur ved inngangsparti mot Oalsgata.
• Malt veggen C-blokka ved inngangspartiet mot Oalsgata.
• Malt kledning undertak ute C-blokka.
• Demontert de gamle Fjernsyn-, UHF- og radioantennene som sto på toppen av heissjakta i C-blokka.
• Montert beslag over murstein som løsner i murkronene på toppen av åpningene i murveggen I 1., 2. og 3. etasje I A- og B-blokka.
• Montert ny låskasse i utvendig gitterport mot St.Olavsgate.
• Renovert svalgangen 4. etasje i B-blokka med å fjerne fliser, støype/sparkle avrettingsmasse og legge sklisikkert Duracon Acryl slurry belegg i svalgangen.
• Renovert utvendig trapp og repro mellom 4. og 5. etasje over nødutgangen i B-blokka med å fjerne fliser og elastisk membran. Sparke, legge tetningsmasse i trappa og legge sklisikkert Duracon Acryl slurry belegg i trappa.

• Malt og montert beslag nede del på døra til nødutgang i 4. etasje B-blokka.
• Tettet Drypping fra taket i vaktmester-boden i U-etasje med å fjene fliser, sparkle, montere fugeplank og legge sklisikkert Duracon Acryl slurry belegg deler av svalgangen 1. etasje B-blokka.
• Montert fugeplank i svalgangene 2. og 3. etasje i B-blokka.
• Montert stikkontakt for dørautomatikk over døra som går ut fra hoved-trappegangen og ut mot 3. etasje i A-blokka og skiftet 3 stk. lys i bod til LED armaturer.
• Montert ny renne m/rist I støpejern foran garasjeporten.
• KONE har utført ombygging av 2G heis alarm til alarm med GSM 4G løsning.

2023:
• Elektro & Termografering kontroll av fellesanlegg ble utført 28/03/2023 av Rønning Elektro.

2021:
• I forbindelse med skiftning av tre-kledning på B-blokka mot tunet i 2021, ble utbedringer av isolasjon og pappoverdekning utbedret i området over lekkasjeområdet.

2017:
• Kontroll og rens av ventilasjonsanlegget i leilighetene ble utført i 2017.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnadene

Parkering
Parkering i lukket anlegg og gjesteparkering

Forsikringsselskap og Polisenummer
Gjensidige forsikring, polisenummer 87212221

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren fjernvarme. Boligen har vannbåren gulvvarme på bad.

Energimerke

C 2

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 290 000

Omkostninger kjøper

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger
107 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

108 640 (Omkostninger totalt)
120 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
123 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 410 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 413 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter
Kr 12 056 for år 2026

Formuesverdi primærbolig
Kr 891 738 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 566 951 for år 2024

Informasjon om formuesverdi
Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

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 om 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
91/4419

Felleskostnader inkluderer
Fellesutgiftene inkluderer: Tv/Internett, bygningsforsikring, regnskap og vaktmester

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 311

Andel fellesgjeld år
2026

Fellesgjeld pr. dato
11.02.2026

Kommentar fellesgjeld
Ingen lån registrert

Andel fellesformue
Kr 14 330

Andel fellesformue dato
31.12.2025

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Nygaardstunet;

Organisasjonsnummer
985254141

Om sameiet
Sameiet Nygaardstunet, med organisasjonsnummer 985 254 141, ligger i Sandnes kommune. Sameiet består av 45 enheter, fordelt på 41 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Forretningsfører er Anita Huseby. Sameiet har en egen hjemmeside på https://nygaardstunet.lettstyrt.no.

Sameiet kjøper inn tjenester ved behov og har ikke egne ansatte. Renhold av trappehus og heis blir utført én gang i uken.

Vedtatte saker:
- Styrets årsberetning for 2024 ble godkjent.
- Årsmøte vedtok styrets kommentar til innkomne forslag.
- Årsmøte ble enige om at eierne i B401 og B402 skal diskutere med det nye styre om de selv skal betale en egenandel for å få baldakinene installert.
- Årsmøte vedtok enstemmig endring i SameieVEDTEKT § 14.
- Budsjettet for 2025 ble enstemmig godkjent.
- Det ble vedtatt å regulere månedlige innbetalingene av a-konto beløpet med 6,2 % fra april 2025.
- Det ble vedtatt at vedlikeholdsfondet bygges videre opp med en gjennomsnittlig innbetaling av 1 000 kr/md/seksjon fordelt pr kvm frem til neste årsmøte. Det vil øke vedlikeholdsfondet med kr 540 000.

Pågående saker:
- Defekte lysarmaturer i fellesområdene skiftes fortløpende til nye LED armaturer.
- Fasaderenovering: Maling av vinduer og tre-kledning vurderes fortløpende i forbindelse med sjekking av råteskader på bygget og eventuelle utskifting av tre-kledning, vinduer og dører.

- Råte på utstikk på takene over terrassene i 4. etasjer A-blokka utbedres våren 2025.
- Det må vurderes alternative løsninger til å legge nytt sklisikkert belegg eller nye fliser i svalgangene.
- Arbeidet med Svalgang 89 m2 i 4. etg. A-blokka estimert til kr 202 405.- + mva ble ikke igangsatt i 2024 pga. forsinkelse med arbeidet i B-blokka.
- Maling/flekking av merker på kantene ved heisdørene.
- Montere baldakin/tak over ytterdørene til B401 og B402.
- Vedlikehold av utvendige gitter-porter.
- Heis-oppgradering vurderes i samråd med KONE og Norsk Heiskontroll. Det MÅ utføres en betydelig oppgradering med ny drivsmodul og modernisering av heisens elektronikk og styring. Total Kontraktssum: Kr 654 000,- ink mva.
- Rehabilitering/utbedring av fugene mellom betong-elementene på hele bygget vurdert. Betongveggen i A-blokka mot Møllekvartalet gjenstår.
- Tak-renovering. Legging av nytt taktekke forventes etter 20 år. Tilstandskontroll av taket på A, B og C-blokka utføres årlig.
- Fasade-vask. Her må det vurderes om deler av bygget skal vaskes og hvor ofte dette bør utføres.
- Kontroll og rens av ventilasjonsanlegget i leilighetene. Jobben vil bli gjennomført i løpet av januar og februar 2025.
- Elektro & Termografering kontroll av fellesanlegg bør utføres hvert 5. år.

Sikringsordning fellesgjeld
Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2024: overskudd (162 718,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:
Modernisering av heisen i henhold til inngått avtale med KONE for kr 654.000 inkl. mva.
Regulering av månedlige innbetalinger av a-konto beløpet med 6,2% fra april 2025.
Vedlikeholdsfondet bygges videre opp med en gjennomsnittlig innbetaling av 1000 kr/mnd/seksjon, som vil øke fondet med kr 540.000.
Kollektiv TV og internett er indeksregulert til 480,- kr/mnd/leilighet.
Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Tak over ytterdør B401 og B402, med et prisoverslag på kr 52.000 inkl mva. Årsmøtet ble enige om at eierne skal diskutere en egenandel med styret.

Styret har fått fullmakt til å kunne ta opp lån for å gjennomføre nødvendige vedlikeholdsoppgaver.
Tak-renovering forventes etter 20 år, med et budsjettert anslag på 1.500 – 2.000 kr/kvm.
Fasadevask, hvor det er mottatt tilbud på kr 112.000 inkl. mva og kr 135.000 eks. mva.
Utbedring av råte på utstikk på takene over terrassene i 4. etasje i A-blokka skal utføres våren 2025.
Arbeid med svalgang i 4. etg. A-blokka er estimert til kr 202.405,- + mva.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse
Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier.
Ref. vedtektenes §4 Rettslig råderett.
Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte sameier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Nye eiere er forpliktet til å vedta sameiets vedtekter. Overdragelse kan og skal nektes godkjent av sameierne hvis ny eier ikke har vedtatt sameiets vedtekter eller husordensregler.
Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

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

Dyrehold
Regler for husdyrhold: Utarbeides ved behov.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Forpliktelser

Vedlikehold
Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet med tilleggsareal forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Vindusvask er ikke ett fellesansvar, det påhviler hver enkelt seksjonseier.
Sameieren plikter å holde seksjonen (leilighet med terrasse) med tilhørende bod i rengjort og forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for andre sameiere eller brukere av huset.
Den enkelte sameier plikter straks å etterkomme pålegg fra styret / sameiermøte

vedrørende vedlikehold av vedkommende terrasse i øyemed å forhindre skade på underliggende seksjoner eller sameiet for øvrig. Sameier er erstatningsansvarlig for skade eller ulempe som hans manglende vedlikehold og renhold måtte forårsake andre.
Hver sameier plikter å fare fint med den del av sameiet som ikke er undergitt hans eksklusive bruksrett. Hvis hans bruk - eller bruken til noen som han har gitt adgang til sin seksjon - har medført uorden, tilgrising eller skade på denne del av sameiet, plikter han straks for egen regning å sørge for opprydding, rengjøring eller reparasjon, og han er erstatningsansvarlig for skade som måtte bli påført andre seksjoner eller sameiet for øvrig.
Den enkelte beboer har ansvar for renhold av gangen utenfor egen leilighet:
o Svalgang utenfor egen leilighet vaskes / rengjøres ved behov, dog minst en gang pr. måned.
o Svalgangene utenfor egen leilighet holdes til enhver tid ryddig.
Ved søl i fellesarealer skal vedkommende snarest / umiddelbart ordne opp etter seg.

Forretningsfører

Forretningsfører
Admento AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 111, bruksnummer 573, seksjonsnummer 5 i Sandnes kommune.

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

1108/111/573/5:
18.04.2001 - Dokumentnr: 3889 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.
Standardklausul vedtatt for Statens vegvesen
Overført fra: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:573
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2002 - Dokumentnr: 10982 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver Lyse Energi
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2002 - Dokumentnr: 10982 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/4419
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 41, 43 - 45

01.01.2020 - Dokumentnr: 437635 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:111 Bnr:573 Snr:5

18.09.2007 - Dokumentnr: 740630 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1213

09.01.2008 - Dokumentnr: 18094 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1213

09.01.2008 - Dokumentnr: 18094 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:111 Bnr:1213

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.05.2003.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
07.05.2003.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen gnr. 111, bnr. 573 i Sandnes gir herved eiendommn gnr.111 bnr. 347 i Sandnes veirett over eiendommen og rett til adkomst gjennom parkeringsanlegget, samt bruksrett til 8 stk parkerkingsplasser.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Ja
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp: Ja

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Bolig/Forretning/Kontor

Eiendommen følger reguleringsplan 'Endret regulering for området avgrenset av Jærveien, Oalsgt., St. Olavsgt., Felleskjøpet og Søndenå gartneri' (plan-ID 98315). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til bolig/forretning/kontor, felles lekeareal og felles avkjørsel. Eiendommen følger også 'Detaljregulering for kvartalet Jærveien - St. Olavs gate' (plan-ID 2013102), som er en detaljregulering hvor delarealer er avsatt til parkering og kombinert bolig, forretning og kontor.. Ikrafttredelsesdato for plan 98315 er 08.02.2000. Ikrafttredelsesdato for plan 2013102 er 18.04.2016.

Eiendommen følger kommunedelplan 'kommunedelplan for Sandnes sentrum' (plan-ID 201712), ikrafttredelse 16.12.2019. 2886.71 kvm er i kommuneplanen avsatt til 'Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.' med områdenavn K25.

Det er pågående planarbeid i nærområdet. Dette inkluderer 'Detaljregulering for gnr 111 bnr 571 - Oalsgata 1 m.fl.' (plan-ID 202120) og 'Detaljregulering: St. Olavs gate - Langgata nord' (plan-ID 202414). Begge planene har status som 'Planlegging igangsatt'.

I henhold til reguleringsplan 98315 berøres eiendommen av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø. I kommuneplanen berøres eiendommen av hensynssone H910 (Reguleringsplan skal fortsatt gjelde), H410 (Krav vedrørende infrastruktur) og H190_1 (Andre sikringssoner).

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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

Kjøpsbetingelser
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.

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.

Betalingsbetingelser
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.

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato
17.02.2026

Leiligheten ligger på bakkeplan og har terrasse som vender ut mot fellesområdene

Meget fin plassering midt i Sandnes sentrum med gangavstand til butikker, restauranter og togstasjon

Lys og innbydende entre

Velkommen til visning i Jærveien 15 - Presentert av Joveig Junge Aktiv Eiendom

Romslig stue med lyse vegger og parkett på gulv

Stue og kjøkken i åpen løsning. Kjøkkenet er alikevell delvis skjult fra stuen

Store vinduer gir mye naturlig lys inn og gir god atmosfære

Vinduer fra tak til gulv gir fint lys inn

Kjøkken med integrerte hvitevarer som følger handel

God benk- og skapplass og fliser mellom over- og underskap

Fra kjøkkenet er det dør ut til terrasse med ettermiddagssol

Stille og rolig beliggenhet med betongdekke mellom etasjene

Her kan en nyte fine sommerdager og kvelder

Balkong med overbygg og gode solforhold

Hovedsoverom

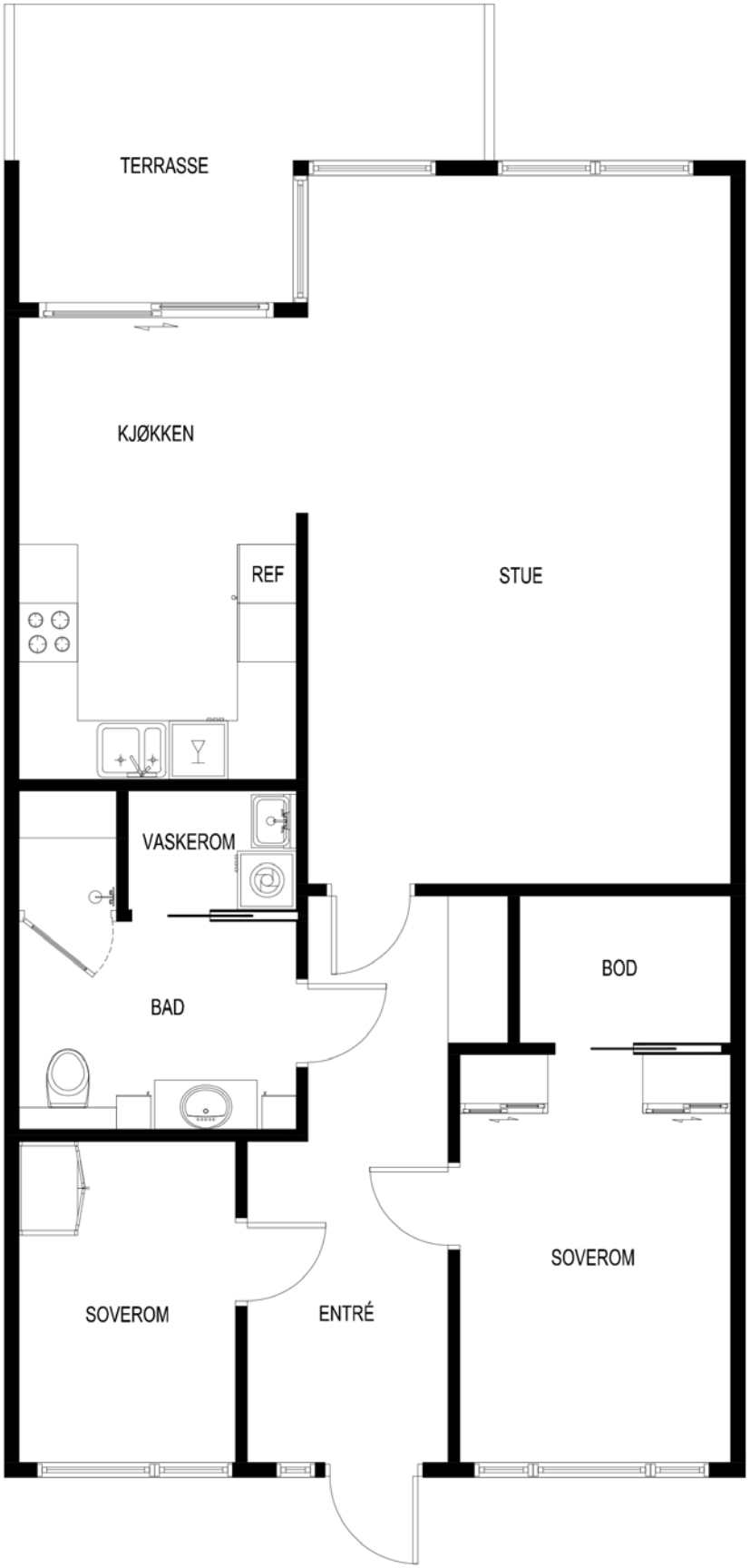
Fra hovedsoverommet er det direkte inngang til bod/walk in closet

soverom nr. 2

Stort helfilset bad

Vegghengt toalett og varme i gulv

Skyvedør inn til eget vaskerom


TERRASSE
KJØKKEN
REF
STUE
VASKEROM
BAD
BOD
SOVEROM
ENTRÉ
SOVEROM

Det er heis og parkering i lukket anlegg under boligblokken

Vedlegg

Tilstandsrapport

Leilighet

Jærveien 15 , 4319 SANDNES

SANDNES kommune

gnr. 111, bnr. 573, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²

Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12162-1831 **Referansenummer:** EG5554

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Asbjørn Frafjord **Vår ref:** 10338

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no
924 05 207

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie fra 2002 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Hellebelagt uteområde med tilkomst ra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0. Utenfor dusjen er det noe fall til sluk under vaskemaskin.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, vannfordelingsskap, ventilasjonsanlegg og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under ventilasjonsanlegg mot dusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Bygget har vannbåren fjernvarme som også forsyner leiligheten med varmt forbruksvann.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Brannslukkingsutstyr bør utskiftes for å tilfredsstille gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

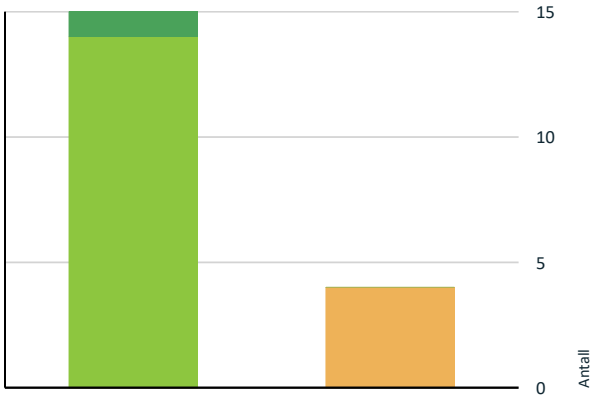
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2002

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hellebelagt uteområde med tilkomst fra stue.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

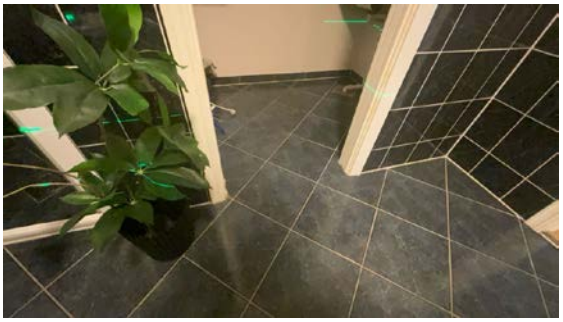
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0. Utenfor dusjen er det noe fall til sluk under vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

det er oppsvellinger etter futi dørkarm til vaskeromselen, det er hellerike kjent om membran/tettesjikt e lagt inn i pucketveggen undrskyvedøren.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør utbedres oppsvellinger ved dørkarm til vaskerom, samt undersøkes om det er etablert membran/tettesjikt i veggen under skyvedøren.
Konsekvensen av manglende eller feil utført membran/tettesjikt er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til ytterligere skadeutvikling og kostbare reparasjoner.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av sluk og membran for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da både sluk og membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Manglende dokumentasjon og alder medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for skader.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til omfattende fuktskader før lekkasjen oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under ventilasjonsanlegg mot dusj.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Bygget har vannbåren fjernvarme som også forsyner leiligheten med varmt forbruksvann.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002 Det er ikke gitt opplysninger om eventuelt arbeid utført på el-anlegget etter byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Pga. alder på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Brannslukkingsutstyr bør utskiftes for å tilfredsstille gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. Manglende eller mangelfullt utstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.
Boligen har brannslange som er montert i kjøkkenet, men 6 kilos brannslukkingsapparat er utgått på dato og bør erstattes med nytt.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Brannslukkingsutstyr må utbedres eller suppleres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet. Manglende eller mangelfullt utstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

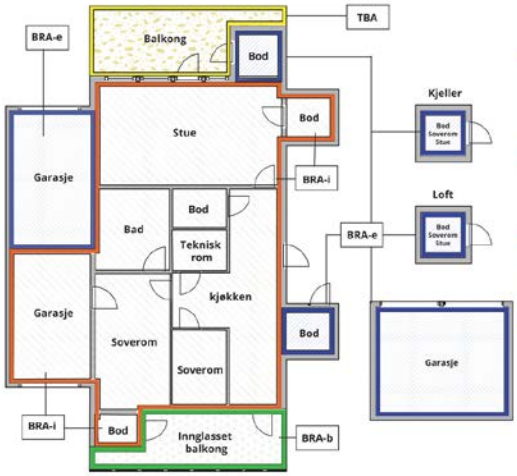
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	92			92	12
Kjeller		5		5	
SUM	**92**	**5**			**12**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA er hellebelagt terrasse ut fra stue/kjøkken.
Kjellerbod er oppmålt til 5,3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	111	573		5	1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jærveien 15

Hjemmelshaver
Bjelland Olav

Eierandel
91 / 4419

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Sandnes sentrum, med gangavstand til byens fasiliteter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	11.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 12.02.2026
Bjelland Gisle

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Gisle Bjelland

Boligen

Jærveien 15
4319 Sandnes

1108-111/573/0/5

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Ja**

Avtrekksvifte til kjøkken og bad blir byttet nå. Lysbryter kjøkkenhette byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Sjo Fasting AS

Postboks 388
4341 BRYNE

Byplan

Sandnes, 07052003

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref : 200100851-76
Arkivkode : O: GBNR: 111-573

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 111/573 Byggeadresse: JÆRVEIEN 15

Tiltakets art:	Nybygg.
Eventuell beskrivelse:	Bygning på 5 etasjer som inneholder leiligheter, kontorer, butikker og parkeringsanlegg i underetasjen.
Byggets/anleggets art:	Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr:	Sjo Fasting AS, Postboks 388, 4341 BRYNE
Tiltakshaver:	Kruse-Betong AS, Lagerveien 24, 4033 Stavanger.
Ansvarlig samordner:	Kruse-Betong AS, Lagerveien 24, 4033 Stavanger.

Søknad datert:	08.09.00, 28.02.01, 11.07.01, 01.10.01, 08.02.01 og 28.08.02	D-sak nr:	59/2001, 297/2001, 635/2001 874/2001, 168/2002 og 943/2002

Det er ikke foretatt befaring. På grunnlag av bekreftelse på sluttkontrolldatert 09.04.03 og mottatt 11.04.03 i medhold av plan og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for tiltaket.

Denne ferdigattesten omfatter ikke de u-innredete butikklokalene i etg.

Ola Solheim
Bygningssjef

Paul Korsberg
Saksbehandler

Sendes til

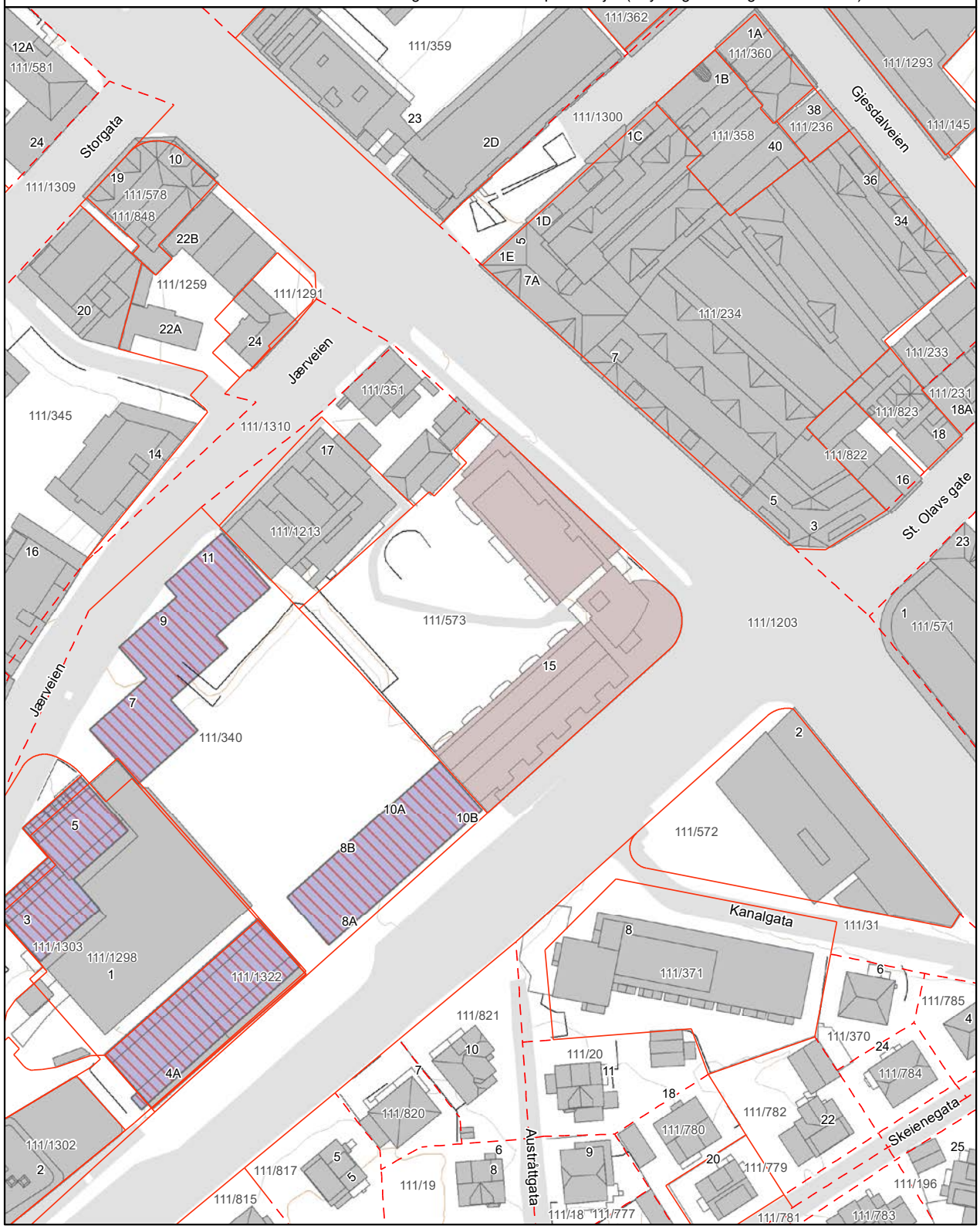
x	tiltakshaver	x	ansv.søker		ansv. utførende		ansv. kontr.
x	samordner	x	brannsjef/feier - v/ montert ildsted		rørleggerkontr.		

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no

Grunnkart

Adresse: Jærveien 15, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/573/0/5
Dato: 2026-02-10
Målestokk: 1:1,000

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



Grunnkart

Adresse: Jærveien 15, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/573/0/5
Dato: 2026-02-10
Målestokk: 1:1,000

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

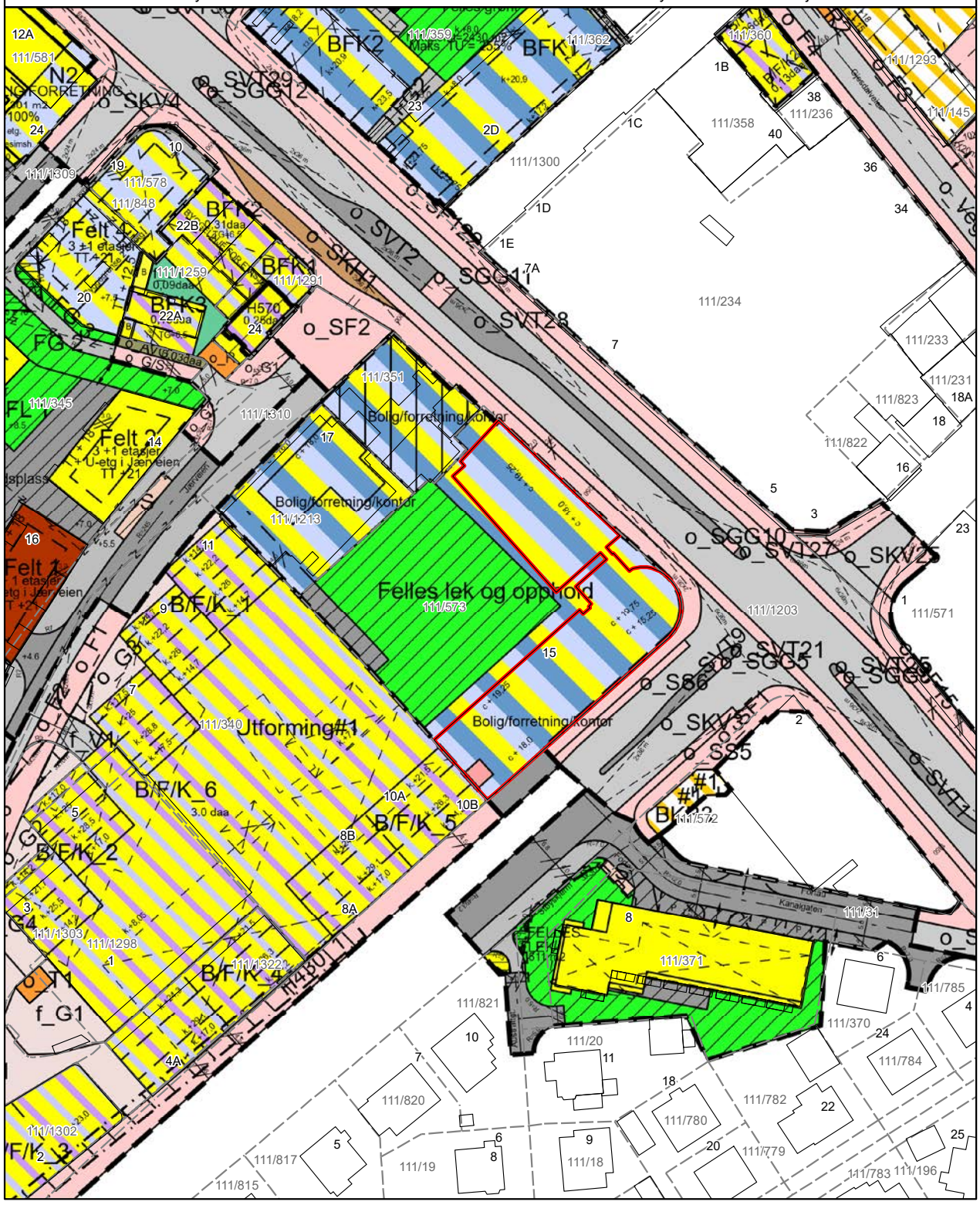
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 15, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/573/0/5
Dato: 2026-02-10 Planident: 98315
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 8.2.2000

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



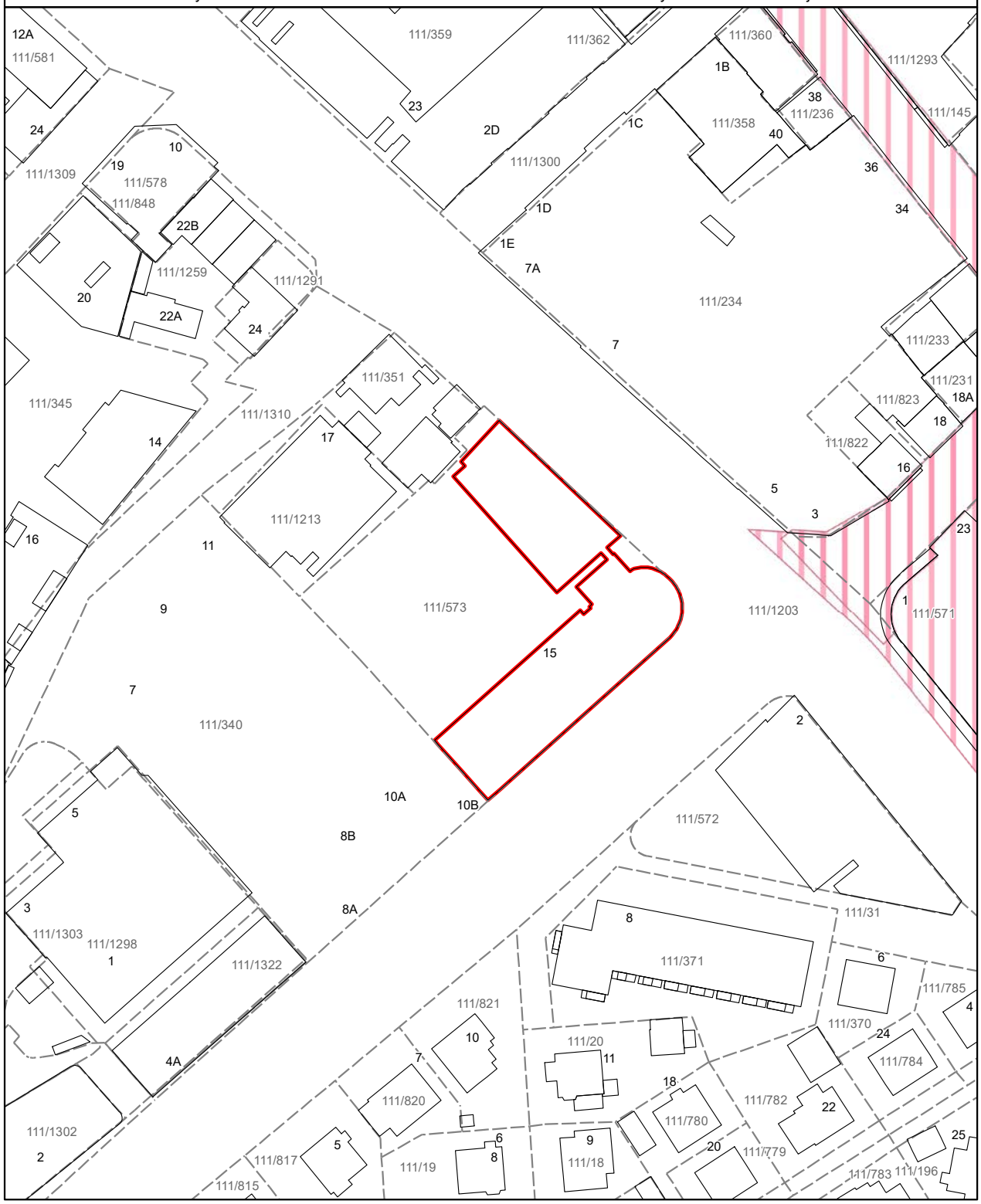
Reguleringsplan under behandling

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 15, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/573/0/5
Dato: 2026-02-10 Planident: 202120,202414
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

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



Detaljregulering for FV 509 Oalsgata

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201708

Saksnummer 17/07356 og 19/14591

1 Planens hensikt

- Forbedre trafikksikkerheten for alle trafikantgrupper.
- Etablere trygg forbindelse til Stangeland skole.
- Etablere hovedsykkelforbindelse fra Sykkelstamvegen ved Stangeland til Elveplassen.
- Ivareta gående på begge sider av Oalsgata.
- Etablere gode kryssingspunkt.
- Ivareta Oalsgata sin funksjon som forbindelse til Sandnes, og legge til rette for at dagens vegkapasitet kan opprettholdes.
- Ivareta framkommelighet for buss, og opprettholde eksisterende busstopp.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Miljøkvalitet (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 3)

2.1.1 Støyforhold

Statlig retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging jf. kap. 3.2.2, veileder M-128, vedtatt praktisering av T-1442 i Statens vegvesen (Etatsledermøte i Statens vegvesen, juni 2018) og støyrapport datert 07.09.2018 skal legges til grunn for gjennomføring av detaljreguleringen/ veganlegget. Dette gjelder også anleggsstøy.

2.1.2 Støyskjermer (skjerming langs veg)

Ved detaljutformingen av støyskjermer skal det tas hensyn til skjermens visuelle virkning for begge sider. Det skal legges spesiell vekt på overganger og endeavslutninger av støyskjermene, inkludert utformingen av åpningene for passasje av gang- og sykkeltrafikk. Åpningene skal være tydelig lesbare. Deler av støyskjermen skal beplantes og brytes opp med vinduer. Solforholdene til boligenes hager skal hensyntas. Støyskjermer skal byggemeldes.

2.1.3 Lokale støyskjermingstiltak (lokal skjerming av uteplass, tiltak på bygninger)

Det skal gjennomføres detaljerte støyvurderinger i byggeplanfasen. Disse skal ligge til grunn for vurdering av tiltak. Det er kun støy fra vegtrafikk som utløser krav om lokale støytiltak for støyfølsom bebyggelse. Tiltakshaver skal tilby støyskjerming av støyfølsom bygning dersom støynivået fra vegtrafikken er over L_{den} 55 dBA og øker mer enn 3 dB.

2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 4)

2.2.1 Terrengbehandling

I planen for terrengbehandling skal det redegjøre for eksisterende og nytt terreng, og vegetasjonsbruk. Terrenginngrep i forbindelse med veganleggene skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte som gir myk overgang til eksisterende terreng. Jordskjæringer/-skråninger skal maksimalt ha en helning på 1:2. Eksisterende vegetasjon og større trær må i størst mulig utstrekning bevares.

Rødlistede arter som ask, alm, lind og barlind skal bevares. Tiltak innenfor planområdet skal ikke bidra til spredning av svartelistede/uønskede arter.

Stedegen masse skal benyttes så langt det lar seg gjøre. Beplantning skal opparbeides samtidig med veganlegget, og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

2.2.2 Overvannshåndtering

Overvann som ledes bort fra planområdet må ha tilfredsstillende kvalitet og om nødvendig føres via sedimenteringsdammer/-kamre og sandfilter.

Ved behov må det etableres midlertidige fangdammer i anleggsperioden for å unngå økt partikkeltilførsel til vassdragene eller overvannsnettet. Områder regulert som anlegg- og riggområder skal også om nødvendig utformes med oppsamlingsmuligheter for forurensende stoffer. Overvannsløsning skal etableres i henhold til prinsippene beskrevet i rammeplan for vann og avløp, Norconsult 06.03.2020, med vedlegg.

Det skal sikres at avrenning av overvann fra gater/veger og fortau ikke medfører skade på omkringliggende bebyggelse, anlegg eller eiendom. Dette gjelder både under anleggsfase og driftsfase. Eventuell økt belastning på eksisterende vassdrag eller ledningsnett må avklares med Sandnes kommune ved ansvarlig faginstans VAR.

2.3 Forurenset grunn

Før anleggsarbeidet/gravearbeidet igangsettes må det tas undersøkelser for om det er forurenset grunn. Ved påvist forurenset grunn skal det lages en tiltaksplan, som skal være godkjent av Sandnes kommune sin forurensningsmyndighet før gravearbeider kan igangsettes.

2.4 Krav til tekniske planer

Tekniske planer for veganleggene skal inneholde detaljerte planer for terrengbehandling og landskapsforming. Planene skal redegjøre for eksisterende og nytt terreng, vegetasjonsbruk, belysning, drenering, materialbruk og håndtering av overvann. Forholdet til tilgrensende bebyggelse og tomter skal synliggjøres.

Veganlegg som skal overtas av Sandnes kommune, og veganlegg som skal være felles for flere eiendommer, skal utformes i henhold til gjeldende Vegnorm for Sør-Rogaland. Tekniske planer for slike tiltak skal godkjennes av Sandnes kommune.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse (B)

Områder avsatt til boligbebyggelse kan ikke brukes til bebyggelse med unntak av garasje/carport.

3.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

I områdene regulert som boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, kan det føres opp bolighus innenfor følgende rammer:

Største tillatte byggehøyde:

- for bolig uten eller med nedgravd kjeller: mønehøyde 8,5 meter og gesimshøyde 6,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- for bolig med underetasje: mønehøyde 6,0 meter og gesimhøyde 3,5 meter over topp gulv.

Bebygd areal (BYA) på hver tomt må ikke overstige 40 % av tomtens nettoareal. Husene føres opp med saltak eller pulttak med vinkel større enn 22 °.

Innenfor gjeldende utnyttelsesgrad kan garasje oppføres med inntil 50m²

3.1.3 Garasjer/parkering

Garasjen kan tillates plassert 1 meter fra vegkant når garasjens lengderetning er parallell med veien. Når garasjens lengderetning er vinkelrett på veien, skal avstanden være 5 meter. Denne bestemmelsen gjelder langs kommunale veier.

3.1.4 Kontor (BK)

Området vist som kontor kan ikke benyttes til bebyggelse. Støttemurer, rekkverk ol. kan tillates. Mot Oalsgata og Folkvordveien skal det være minimum en meter beplantet buffer mot gang- og sykkelveg. Arealet skal ikke benyttes til parkering, lager eller lignende. Vegholder skal kunne benytte arealet til oppsetting av skilt, belysning, snøopplagring mv. Mur for å ta opp høydeforskjeller kan tillates.

Busker, trær og annen vegetasjon må ikke plantes nærmere vegkant enn 0,75 meter. Vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal kan kreves fjernet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Bredder på veger, fortau, gang- og sykkelveger (herunder sykkelveg med fortau) og envegsregulert sykkelveg framgår av tegningene F101-F106, datert 04.12.19.
- Nye og endrede enkeltavkjørsler til eiendommene er vist med avkjørselspil på plankartet
- Busker, trær og annen vegetasjon må ikke plantes nærmere vegkant enn 0,75 meter. Vegetasjon som vokser inn over grensen til offentlig areal kan kreves fjernet.

3.2.2 Kjøreveg (SKV)

Alle kjøreveger skal være offentlige arealer, med unntak av:

Feltkode	Gnr.	Bnr.	Eierform
f_SKV1	111	160	Felles
f_SKV2	62	1703, 441, 517 og 518	Felles
f_SKV3	62	407, 442, 2150, 2151, 469 og 2089	Felles
f_SKV4	62	273	Felles
f_SKV5	62	1268 og 1641	Felles
f_SKV6	62	526 og 72	Felles
f_SKV7	62	732, 2164, 669, 2052, 753, 2067, 754, og 1116	Felles
f_SKV8	62	732 og 2164	Felles
f_SKV9	62	585, 586 og 496	Felles
f_SKV10	62	221, 220, 312, 356, 391, 190, 406, 324, 392	Felles
SKV10	62	485	Annen
f_SKV11	62	81, 916, 219, 106, 1177 og 1178	Felles
SKV11	62	486	Annen
f_SKV12	62	462, 84, 40 og 239	Felles
SKV13	62	254	Annen
SKV15	62	421	Annen
SKV16	62	507	Annen
SKV17	62	669	Annen
SKV18	62	736	Annen
f_SKV20	62	185 og 167	Annen
SKV21	62	357	Annen

De nevnte arealene er felles for de oppgitte gårds- og bruksnummer.

Oalsgata 73, gnr. 62 bnr. 669, kan opprettholde sin eksisterende avkjørsel inntil eiendommen eventuelt fortettes eller utnyttes på annen måte enn i dag. Når dette skjer, skal ny adkomstveg SKV17 etableres og eksisterende avkjørsel stenges.

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Områder kan benyttes som midlertidig anlegg- og riggområde og til mellomlagring av masser i anleggsfasen. Arealene skal som hovedregel opparbeides med tekniske anlegg i grunnen og på terreng, men deler av området kan beplantes der dette er hensiktsmessig.

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Områder kan benyttes som midlertidig anlegg- og riggområde og til mellomlagring av masser i anleggsfasen. Arealene kan benyttes til tekniske anlegg i grunnen og på terreng. Arealene skal som hovedregel opparbeides med beplantning, men deler av området kan steinsettes der dette er hensiktsmessig. Murer inntil 1 m høyde tillates for å ta opp høydeforskjeller. Innenfor de deler av felt o_SVG17 og o_SVG20 som ligger på skolesiden av støyskjermen tillates ingen trær eller installasjoner som krever fundamentering i bakken.

3.2.5 Leskur/plattformtak (SP)

Det tillates etablert anlegg for sykkelparkering.

3.2.6 Kollektivanlegg (SKA)

Innen formålet kollektivanlegg tillates det etablert leskur.

3.2.7 Overvannsnett

o_SOV kan benyttes etablering av anlegg for behandling av overvann. Dersom eiendommene gnr. 111 og bnr. 77, bnr. 583 og bnr. 582 (o_SOV) skal bygges ut før Oalsgata skal utvides, skal det bygges et lukket teknisk anlegg/sandfangbasseng etter Statens vegvesen/Rogaland fylkeskommune sine anvisninger.

4 Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikringssone - frisikt (H140)

I områder regulert som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5-3,0 meter over tilstøtende vegers nivå. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som hindrer sikt i gitt høyde. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

Ved o_GG2 skal det være en frisikt på 8 x 20 meter mot o_SGS47 og o_KV2 (i plan 2007115)

4.2 Sikringssone – andre sikringssoner (H190)

Innenfor sikringssonen tillates det ikke tiltak som kan være til skade for eller hindre vedlikehold av IVAR sin hovedvannledning. Sonen er på syv meter mot vest og fem meter mot øst fra senter rør.

5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Midlertidig bygge- anleggsområde #1-#56

Områder regulert som midlertidig bygge- og anleggsområde kan benyttes til område for anleggsveg, og midlertidig trafikkareal for kjørende, gående og syklende i anleggsperioden. Områdene kan også benyttes til mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende. Områdene skal inngå i rigg- og marksikringsplan.

Gjeldende grenser for støy- og støvforurensing for tilstøtende bebyggelse skal ikke overskrides.

Områdene skal istandsettes til den bruken områdene hadde før anleggsstart, senest sommeren etter at veganlegget er åpnet. Det skal gis skriftlig melding til Sandnes kommune når den midlertidige bruken er avsluttet, og arealet er satt i stand.

Rekkefølgebestemmelser

5.2 Før anleggsstart

- Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen skal det gjennomføres nødvendig grunnundersøkelser.
- Før anleggsstart må alle bygninger som vurderes av tiltakshaver å bli berørt av anleggstiltak dokumenteres med hensyn på skader som kan oppstå i anleggsperioden.
- Før anleggsstart skal svartlistearter kartlegges. Påviste individer skal fjernes og destrueres.
- I forbindelse med detaljplanlegging av veganlegget skal det etableres fartsdempende tiltak i østre del av Jonas Lies gate og søndre del av Eidsvollgata.
- Massedisponeringsplan skal foreligge før anleggsarbeidet kan igangsettes. Den skal vise hvor og hvordan overskuddsmasser fra planområdet skal disponeres.
- Før anleggsarbeidet kan igangsettes skal det foreligge en plan for terrengbehandling og landskapsforming.

5.3 I anleggsgjennomføring

- Gående og syklende skal sikres tilfredsstillende forhold gjennom hele anleggsperioden. Dersom traséer skal stenges må alternative gang- og sykkelforbindelser opparbeides.
- Før stenging av avkjørsler ut mot Oalsgata skal nye adkomstløsninger være opparbeidet.

5.4 Før anlegget tas i bruk

- Skal støyskjermingstiltak i henhold til §§ 2.1.1 og 2.1.2 være etablert.

6 Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Statlig retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging jf. kap. 3.2.2, inkludert veileder M-128
- Vedtatt praktisering av T-1442 i Statens vegvesen, jamfør vedtak i Etatsledermøte i Statens vegvesen, juni 2018.
- Støyrapport, datert 07.09.2018
- VA-rammeplan med vedlegg, Norconsult AS, 06.03.2020
- Tegning F101-F106, datert 04.12.2019

7 Endringer etter vedtak

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
13.11.2020	20/35815	3.1.4 kontor (BK) og 5.1
19.04.2024	23/02996	Tillegg i § 3.2.4
11.07.2024	23/02064	Tillegg i §4.1
07.05.2025	PLAN-24/02825	Tillegg i § 2.2.1

Vedtatt dato: 08.02.2000
Dato for siste endring: 02.07.2013

Endret regulering for området avgrenset av Jærveien, Oalsgt., St. Olavs gate., Felleskjøpet og Søndenå gartneri

Reguleringsbestemmelser

PlanID 98315

Saksnummer 199706923

---

§ 1 Generelt

Bestemmelsene gjelder for området avmerket med plangrense.

Det regulerte området skal brukes til:

- Byggeområde bolig, / kontor.
- Fellesområder
- Spesialområder
- Fellesområder (lek, opphold, adkomst)
- Parkering

§ 2 BOLIG, KONTOR/ FORRETNING

2.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrensene og utføres i tråd med de foreliggende illustrasjoner datert 17.12.99. Byggelinjer er sammenfallende med formålsgrensene.

Delvis nedgravet og nedgravet etasje kan innvendig bryte byggelinjer i kvartalet. Privat uteareal på balkonger og i terrengnivå og på parkeringslokk skal legges innenfor byggegrensen.

2.2 Byggehøyder/ Takutforming:

Byggets gesimshøyde måles opp til veggliv hovedfasade, eksklusiv inntrukkede etasjer. fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Mønehøyde måles til høyeste nivå av tak fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget.

Byggeområde i øst:

Gesimshøyde skal ikke overstige 12 m.
Mønehøyde skal ikke overstige 17 m.

Byggeområde i vest:

Gesimshøyde skal ikke overstige 10 m.
Mønehøyde skal ikke overstige 12 m.

2.3 Utnyttelsesgrad

Tomteutnyttelse: 238 %

Nedgravd og delvis nedgravd etasje for parkering, samt eksisterende bygg regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

2.4 Materialvalg
Materialvalg i utvendige fasader skal være tre, stål og betong, hvor tegl skal være det dominerende materiale i fasade mot veg. Endelig utforming skal avklares i samråd med byplansjefen forut for byggemelding. Utforming skal legge til grunn illustrasjoner datert 17.12.99.

3 SPESIALOMRÅDE BEVARING

3.1 Bygninger innenfor område avsatt til spesialområde bevaring, forretning/kontor og bolig kan ikke rives. Alle arbeider nevnt i plan- og bygningslovens § 93 skal utføres i tråd med antikvariske prinsipper. Planer for arbeidene skal utføres i samarbeid med antikvarisk myndighet (les: fylkeskultursjefen).

3.2 Eksisterende vegetasjon rundt bygningene skal i størst mulig grad bevares. Ved tiltak etter Pbl. § 93 som forutsetter endring av bestående vegetasjon, skal det - i samarbeid med antikvarisk myndighet - utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500.

4 SPESIALOMRÅDE FRISIKT

Areal avsatt til frisiktsoner skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers nivå.

5 SPESIALOMRÅDE KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

Areal avsatt til kommunalteknisk anlegg skal tilrettelegges for nettstasjon i samarbeid med Lyse Nett a/s.

6 FELLESOMRÅDER

Områdene skal tilrettelegges for uteopphold, lek og adkomst, og er felles for alle brukere innenfor planområdet.
Utbygger plikter å fremlegge faglig utarbeidet utomhusplan i målestokk 1:500 for opparbeidelse av fellesområdene. Denne skal være godkjent av byplansjefen før arbeider igangsettes. Fellesareal med lekeplasser opparbeides parallelt med utbyggingen.

7 PARKERING

Parkeringsdekningen skal være i tråd med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Sandnes kommune. Norm pr. dato for fellesanlegg:

Boliger:
1,5 biloppstillingsplasser pr. familieleilighet > 80 m²
1,0 biloppstillingsplasser pr. leilighet < 80 m²

Forretning/kontor:
1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal.

Biloppstillingsplassene forutsettes lagt til fellesanlegg under terreng.

8 TRAFIKKOMRÅDER

Innenfor områder avsatt til trafikkområde skal det være fortau og offentlig vei.

9 STØY

For å oppnå tilfredsstillende støynivå på utendørs oppholdsareal < 55 dBa, vil det på enkelte balkonger være krevet støyskjermer i form av tette rekkverk.

For å oppnå tilfredsstillende støynivå ved fasader mot veg kreves det skjerming i form av absorbenter og tett rekkverk.

Støybegrensende tiltak skal utføres i henhold til forskriftene T8-79 og i tråd med Sinus rapport 235600-0.R01. Tiltakene skal være etablert før innflytting tillates.

10 FELLESBESTEMMELSER

Etter at denne reguleringsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med plan og bestemmelser.

Endringer etter vedtak:

Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
02.07.2013	13/04591	Formål endres fra formålet spesialområde bevaring, forretning/kontor til spesialområde bevaring, forretning/kontor og **bolig**.

Skatteetaten

Dato
10.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Gnr 111 Bnr 573 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Jærveien 15, 4319 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 891 738 Som sekundærbolig: kr 3 566 951

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

SANDNES KOMMUNE

DATO: 11.02.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 111.573.0.5

Adresse: Jærveien 15

Eierkontakt: Bjelland Olav O

Kommunale avgifter for år 2026: kr 12 056,10 *

* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 11.02.2026

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: 11.02.2026

Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	**111**	Bnr:	**573**	Fnr:		Snr:	**5**
Adresse:	**Jærveien 15, 4319 SANDNES**						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:
☒Ja ☐Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
☒Ja ☐Nei

Privat avløpsledning er separert:
☒ Ja ☐Nei ☐Opplysninger om avløp er separert mangler
☐Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: ☐Ja ☒Nei
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☐ Ja ☒Nei
Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:
☐ Ja ☒Nei

Eiendommen har privat vannkilde:
☐ Ja ☒Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: ☐Ja ☐Nei
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☐ Ja ☐Nei
Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:
☐Ja ☐Nei ☐Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:
☐Ja ☐Nei ☐Må påberegnes

Merknader

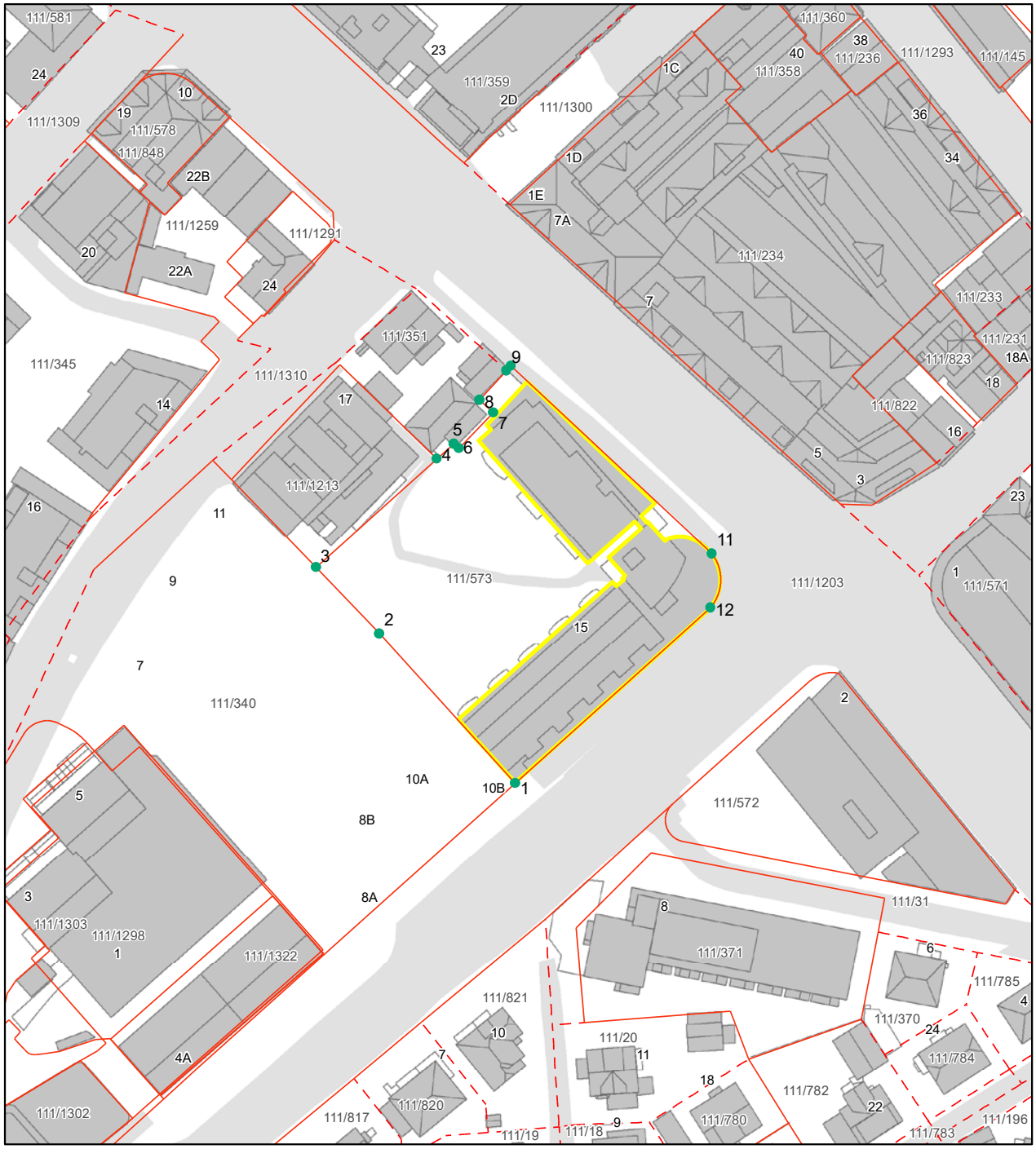
Eiendomskart med grenser

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 15, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/573/0/5
Dato: 2026-02-10
Målestokk: 1:1000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



SANDNES KOMMUNE

Grensepunktrapport

Rapportdato : 10.2.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2931.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6527886.92423	311471.42478	Ikke spesifisert	37.47	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6527914.61256	311446.345526	Ikke spesifisert	17.04	Umerket		Terrengmålt	10	0
3	6527926.85495	311434.580964	Ikke spesifisert	30.2	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
4	6527946.94578	311457.013434	Ikke spesifisert	4.2	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
5	6527949.74878	311460.124024	Ikke spesifisert	1.22	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
6	6527948.90692	311461.000736	Ikke spesifisert	9.19	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
7	6527955.4777	311467.37516	Ikke spesifisert	3.5	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
8	6527957.9057	311464.883953	Ikke spesifisert	7.35	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
9	6527963.26982	311469.865691	Ikke spesifisert	1.16	Ukjent		Terrengmålt	10	0
10	6527964.1222	311470.659696	Ikke spesifisert	51.03	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6527929.40824	311507.853936	Ikke spesifisert	10.78	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	8.024
12	6527919.45458	311507.590341	Ikke spesifisert	48.79	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	04.11.2002	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	91/4419	Bruk av grunn	( )

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	111/573, 111/573/0/1, 111/573/0/2, 111/573/0/3, 111/573/0/4, 111/573/0/5, 111/573/0/6, 111/573/0/7, 111/573/0/8, 111/573/0/9, 111/573/0/10, 111/573/0/11, 111/573/0/12, 111/573/0/13, 111/573/0/14, 111/573/0/15, 111/573/0/16, 111/573/0/17, 111/573/0/18, 111/573/0/19, 111/573/0/20, 111/573/0/21, 111/573/0/22, 111/573/0/23, 111/573/0/24, 111/573/0/25, 111/573/0/26, 111/573/0/27, 111/573/0/28, 111/573/0/29, 111/573/0/30, 111/573/0/31, 111/573/0/32, 111/573/0/33, 111/573/0/34, 111/573/0/35, 111/573/0/36, 111/573/0/37, 111/573/0/38, 111/573/0/39, 111/573/0/40, 111/573/0/41, 111/573/0/42, 111/573/0/43, 111/573/0/44, 111/573/0/45
Seksjonering Seksjonering	04.11.2002			111/573, 111/573/0/5

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJELLAND OLAV O F111133*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jærveien 15	H0107	111/573/0/5	105	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Jærveien 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4319 SANDNES	Kirkesogn	06080101 Sandnes
Grunnkrets	118 Jærveien	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	10 Trones og sentrum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19405621		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	02.09.2002

1: Bygning 19405621: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 02.09.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	7471
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	7471
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	41

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.01.2001	31.01.2001	
Igangsettingstillatelse	12.03.2001	02.08.2001	
Tatt i bruk	02.09.2002	29.06.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jærveien 15	H0107	111/573/0/5	105	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	2	259	0	259	0	0	0
H04	9	1066	0	1066	0	0	0
H03	8	1241	0	1241	0	0	0
H02	11	1241	0	1241	0	0	0
H01	11	1102	0	1102	0	0	0
U01	0	2562	0	2562	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 111/573

Bruksnavn	OALSGATA 4	Beregnet areal	2931.2
Etablert dato	03.06.1953	Historisk oppgitt areal	4537,9
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6527925.39	311478.91	0	Ja	2931.2	

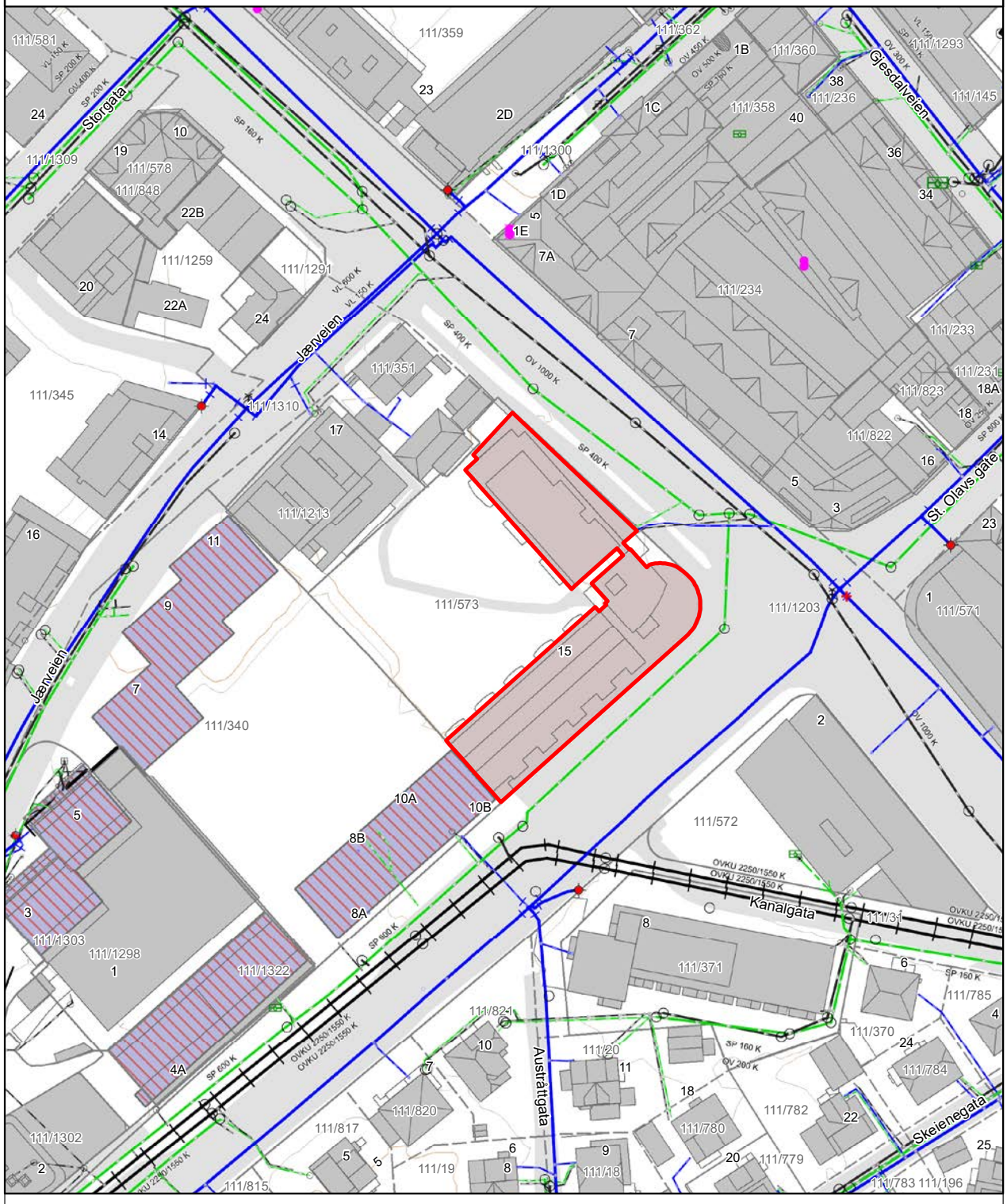
Vann- og avløpskart

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse: Jærveien 15, 4319 SANDNES
Gnr/Bnr: 111/573/0/5
Dato: 2026-02-10
Målestokk: 1:1,000

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



aktiv.

Anita

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1412260030	Joveig Junge	932 11 920	10.02.2026

Megleropplysninger på Jærveien 15 - gnr. 111, bnr. 573, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende: dødsbo etter Olav Bjelland

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Gisle Bjelland	Vidjevegen 12, 4056 Tananger	02.08.1964
Wenche Irene Bjelland Holmedal	Holmedalsvegen 185, 5453 Utåker	20.05.1961
Anne Sofie Bjelland Kjeka	Strondavegen 771, 5458 Arnavik	12.09.1958

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Sameiet Nygaardstunet			
Styreleder	Navn: Knut E. Leinan	Tlf.: 901 63 537	E-post.: keleinan@wemail.no	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 111	Bnr.: 573	Snr.: 5	Kommune: Sandnes
Sameiets org.nr:	985 254 141	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige, Forsikringsnr 87212221			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

aktiv.

Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger leiligheten		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr ihht forbruk

Dyrehold		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

Fremleie/godkjennelse			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styreleder Knut E. Leirvåg	

Lån, andel fellesgjeld og formue						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	Ingen pr 11/2-26					
2						

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0,-		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 695 855,-	Seksjonens andel formue? Kr 14.330,- pr 31/12-25

Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3311,20	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	(Kun feb som forfaller 20/2)
Forfallsdato:	20/mnd	Fellesutgiftene inkluderer: TV/internett, regnskap, vaktmester, forsikring, m.m			
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei		Mulig på årsmøtet
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 1/4		

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:	247,-	Seksjonens renteutgifter kr:	0,-

aktiv.

Gebyr				
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3750,-	Kontonummer for betaling: 9688.10.18397
Tas det et gebyr for opplysningene?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr Inngår i eierskiftegebyr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier				
Skriv her: Som regel justeres felleskostnader etter vedtak på årsmøtet i mars.				

For Mangler data

Sandnes 11/2-26
Sted, dato

Anita Huseby, Admento AS
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning – 1 uke - forelsg pr 11/2-26
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån – IA
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post joveig.junge@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no

Sameiet Nygaardstunet

SAMEIEVEDTEKTER

§ 1 SAMEIETS NAVN
Sameiets navn er Nygaardstunet.

§ 2 SAMEIETS GJENSTAND
Gjenstand for sameiet er de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 111 bnr. 573 i Sandnes kommune, til sammen 41 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningene på eiendommen. Videre tilligger det bruksenheten terrasse/balkong og garasjeplass, samt bod som tilleggsareal. Øvrige plasser i parkeringshallen er fellesareal, med unntak av 59 plasser som er fordelt som tilleggsareal til enkeltseksjoner.

For så vidt gjelder terrasser er det kun plattingen som er en del av hoveddelen/tilleggsareal til den enkelte bruksenhet. Den ytre ramme for disse, så som rekkverk, levegger, reisverk m.v., er å anse som fellesareal på linje med bygningskroppen for øvrig (reisverk, kledning), og saledes bl.a. undergitt de ordensregler som er gitt for sameiet.

Sameiebrøken fastsettes på grunnlag av den enkelte eierseksjons areal (BRA) eksklusive tilleggsarealene.

§ 3 BRUK, VEDLIKEHOLD M.V.
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet inkludert tilleggsarealet samt rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Parkeringsplassene skal benyttes til parkering. Annen bruk krever styregodkjenning.

Den enkelte bruksenhet kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 2 ovenfor. Den enkelte eierseksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er forutsatt. Med samme begrensning kan et flertall av sameierne vedta endret bruk av fellesarealene.

Sameiermøtet kan, under hensyntagen til ovenstående, fastsette reglement for hvorledes fellesarealer skal benyttes – herunder regler for lagring i garasjeanlegget, oppheng av blomsterkasser, tørkestativ, markiser, eller lignende på fellesarealet, på terrasser m.v.

§ 4 RETTSLIG RÅDERETT
Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier.

Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte sameier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Nye eiere er forpliktet til å vedta sameiets vedtekter. Overdragelse kan og skal nektes godkjent av sameierne hvis ny eier ikke har vedtatt sameiets vedtekter eller husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Ingen personer eller juridiske enheter, har anledning til å eie mer enn en boligseksjon i sameiet.

Ved utleie skal leietaker godkjennes av styret.

§ 5 VEDLIKEHOLD AV EIERSEKSJONER

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet med tilleggsareal forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Vindusvask er ikke ett fellesansvar, det påhviler hver enkelt seksjonseier.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 6 VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Styret skal utarbeide forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse. Boligseksjonene skal vedlikeholde og ivareta grøntanlegget.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 7 FELLESUTGIFTER

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon/bruksenhet - så som utgifter til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, vedlikehold av felles tekniske anlegg, eiendomsforsikring, rengjøring, lys/oppvarming av fellesarealer, kostnader ved vaktmestertjenester, forretningsførsel og styrehonorar m.v. - skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter, som vedtas av sameiermøtet. Den enkelte sameier tilpliktes å innbetale forskuddsvis hvert kvartal et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke

tilbakebetales, men overføres og hensyn tas ved fastsettelse av a-kontobeløpet for neste periode.

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

§ 8 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

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

Revisor og ett medlem fra eier av hver seksjon har rett til å være til stede på sameiermøte og til å uttale seg.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder. Det velges 1 referenter og 2 sameiere til å undertegne referatet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Vedtak leses opp av møteleder i den form disse er vedtatt. Referatet skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

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

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 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 følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 10 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 årsberetning,
∗ styrets regnskap for foregående kalenderår,
∗ valg av styre,

∗ årlig vedlikeholdsprogram,
∗ Budsjett.

Med mindre annet følger av lov eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:
∗ nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
∗ fastsetting av vedtekter og endringer av disse,
∗ vedtak som nevnt i eierseksjonsloven § 30, 2. ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

§ 11 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, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

§ 12 INHABILITET
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 13 STYRET
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra 5 til 7 medlemmer, hvorav en fra næringsseksjonene, valgt av sameiermøtet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal ha en styreleder som velges av styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen oppleses og godkjennes i påfølgende styremøte. Styremedlemmene kan der gjøre sine anmerkninger til protokollen. Anmerkningene følger protokollen dersom det ikke er enighet.

§ 14 FORVALTNING AV EIENDOMMEN

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Herunder skal styret:
* innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et à konto beløp fra hver sameier forskuddsvis hvert kvartal, til dekning av fellesutgifter,
* besørge utvendig vedlikehold, reparasjon, vaktmestertjenester og renhold av eiendommen,
* besørge vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

§ 15 INFORMASJON TIL SAMEIERNE

Styret skal informere sameierne dersom det under forvaltningen av eiendommen oppstår behov for å iverksette tiltak, som ikke er behandlet på sameiermøtet og som må anses å være av vesentlig betydning for sameierne, herunder tiltak som vil pådra sameierne kostnader utover den budsjetterte kostnadsramme. Likedan skal sameierne varsles dersom vedlikeholdsarbeid kan føre til hindringer når det gjelder bruk av fellesareal.

§ 16 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameiermøtet i henhold til § 11 ovenfor beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor som forretningsfører har foreslått og engasjert. Valgt revisor godkjennes av styret.

§ 17 ANSVAR UTAD
Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

§ 18 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 omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19 PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER
For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten bortfaller dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

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

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

§ 22 LOV OM EIERSEKSJONER
Ut over sameievedtekter kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

Vedtektene vedtatt på konstituerende sameiermøte den 26.11.2002
Endringer i vedtektene § 4 vedtatt på ordinært sameiermøte den 02.03.2017

SAMEIET NYGAARDSTUNET, Jærveien 15, 4319 Sandnes
Org. Nr. 985 254 141

Sameiet Nygaardstunet

BRUKS- og ORDENSREGLER

GENERELT

Sameiet er i fellesskap ansvarlig for at sameiets eiendom er i best mulig stand. Det er sameierne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden, trygghet og trivsel for alle.

Alle med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de pålegg som gis og de regler, bestemmelser og instrukser som til enhver tid gjelder. Styret er ansvarlig for at disse gjøres kjent.

Bruks- og ordensreglene er satt opp av styret etter fullmakt fra sameiet Nygaardstunet gitt i sameiets vedtekter.

FELLESAREALER:

Generelt:

- Røyking er ikke tillatt i fellesområder (bod, garasje, trappegang og heis).

Avlåsing:

- Hoved-inngangsdører (mot Oalsgata i underetg.) skal holdes avlåst fra kl. 17 til 08.
- Dør ut til hage fra 1. etg. holdes avlåst til enhver tid.
- Dør inn til garasje skal holdes avlåst fra kl. 17 til 08.
- Garasjeport (port 1) til besøksparkering skal holdes ~~avlåst~~ lukket fra kl. 17 – 08 på hverdager. ***(ny tekst:)*** Port 1 holdes lukket lørdager og søndager.
- Garasjeporter (port 2 og port 3) til indre parkeringsområde holdes avlåst til enhver tid.
- Rom for boder holdes avlåst til enhver tid.
- Avfallsrom låses ikke.
- Nødutgangene mot St. Olavsgt. og mot Oalsgata holdes avlåst til enhver tid i underetasje / utgangsetasje.
- Merknad: Påse at dører som skal holdes låst går i lås etter passasje.

Renhold:

- Renhold av trappehus og heis blir foretatt en gang pr. uke av den som styret har bestemt.
- Den enkelte beboer har ansvar for renhold av gangen utenfor egen leilighet:
  - o Svalgang utenfor egen leilighet vaskes / rengjøres ved behov, dog minst en gang pr. måned.
  - o Svalgangene utenfor egen leilighet holdes til enhver tid ryddig
  - o Det skal ikke plasseres avfallsposer på vei til avfallsrom utenfor egen dør som en buffersone.
  - o Det skal ikke plasseres sko, flasker m.m. i svalgangene eller fellesarealene.
- Ved søl i fellesarealer skal vedkommende snarest / umiddelbart ordne opp etter seg.
- Uønsket post skal kastet i papirdunken i søppelrommet, ikke legges ved siden av postkassene.

Søppelrom:

- Søppel skal pakkes godt inn og legges i søppeldunk for angjeldende avfallstype.
  - Matavfall som legges i søppeldunkene må være tett innpakket for å unngå problemer med lukt, mark og fluer.
- Fyll opp dunkene fra døren og innover. *Dunkene skal ikke fylles mer opp enn at lokket stenger helt.*
  - o PAPIR og PAPP legges i BLÅ avfallsdunk. Pappesker skal brettes flate før de kastes.
  - o BIOAVFALL legges i BRUN avfallsdunk innpakket i spesialpose beregnet for dette.
  - o PLAST-emballasje legges i plastsekk/egne dunk for plast.
  - o RESTAVFALL kastes i SORT dunk.

SAMEIET NYGAARDSTUNET, Jærveien 15, 4319 Sandnes
Org. Nr. 985 254 141

- Elektriske artikler etc. skal leveres til godkjent gjenvinningsstasjon, ikke legges i søppelrommet.
- Søppelposer skal ikke etterlates på gulvet i søppelrommet.
  o Bossdunkene i garasjen kan om nødvendig benyttes.

FELLESANLEGG:

Hage:
Regler for bruk av hage utarbeides ved behov. Behov meldes styreleder.

Grillplass:
- Regler for bruk av grillplass utarbeides ved behov. Behov meldes styreleder.

Flaggstang: (vi har ikke flaggstang)
- Det kan flagges på alle offentlige flaggdager
- Annet bruk av flagg avtales med styret v/styreleder inntil retningslinjer foreligger.
  o Anm: Runde tall / dødsfall.
- Den som heiser flagget har plikt til å fire flagget etter de offentlige flaggregler.

PARKERINGSOMRÅDER:

Generelt:
- Barn skal ikke leke på parkeringsområdet.
- Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt på garasjeplan.
- Styret har fullmakt til borttauing av kjøretøy som er ulovlig parkert på sameiets eiendom, eller parkert til hinder for andres fremkommelighet.

Parkering:
Det henstilles til alle, både beboere og næring, å bruke sine egne parkeringsplasser.
- Gjesteparkeringen er felles besøksplasser som ikke skal tjene til fremmedparkering eller okkuperes av beboere over tid.
- Fast parkering på gjesteparkeringen tillates ikke.
  o Beboere som har flere biler og permanent behov for ekstra parkeringsplass, kan avtale bruk/leie av ledige plasser i indre parkeringsområde.
- Tilkobling av el-bilers ladeleding på felles stikkontakter er ikke tillatt.
- Fremmedparkering meldes til styret.
  o Overtredelse kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Indre parkeringsområdet:
- Egen parkeringsplass i indre parkeringsområde skal benyttes til fast parkering.
  o Dersom en sameier ikke ønsker å benytte sin parkeringsplass, kan de tilby bruk/leie av denne plassen til andre sameiere som har behov for flere plasser. Styreleder informeres.

Gjesteparkering, ytre parkeringsområdet og næringsparkering:
- Næringsparkering fremstår med egne oppmerkede plasser, og skal benyttes av fast personell i næringsavdelingene.
- Gjesteparkeringen er korttidsparkering som benyttes av gjester / besøk til sameiets beboere og næringsvirksomheter i besøkstiden.
  o Gjesteparkering er IKKE parkering for ”bekjente av beboere og næring på bybesøk.”
  o Ved kveldsbesøk, hvor annen transport er benyttet hjem om kvelden, kan gjester stå til neste formiddag.
- Styret vil ved behov utstede ”parkeringstillatelser” for identifisering av ”godkjente” biler.

- **Sykkelparkering** skal skje på anvist parkeringsområde for sykler.
  o Under ingen omstendighet skal sykler parkeres i hovedinngang underetasje.

SAMEIET NYGAARDSTUNET, Jærveien 15, 4319 Sandnes
Org. Nr. 985 254 141

Sameiet Nygaardstunet

BRUKS- og ORDENSREGLER

EGEN SEKSJON:

Generelt:

- Sameieren er selv ansvarlig for vedlikehold innenfor sin seksjon.
- Sameieren plikter å holde seksjonen (leilighet med terrasse) med tilhørende bod i rengjort og forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade, ulempe eller sjenanse for andre sameiere eller brukere av huset.
- Den enkelte sameier plikter straks å etterkomme pålegg fra styret / sameiermøte vedrørende vedlikehold av vedkommende terrasse i øyemed å forhindre skade på underliggende seksjoner eller sameiet for øvrig. Sameier er erstatningsansvarlig for skade eller ulempe som hans manglende vedlikehold og renhold måtte forårsake andre.
- Hver sameier plikter å fare fint med den del av sameiet som ikke er undergitt hans eksklusive bruksrett. Hvis hans bruk - eller bruken til noen som han har gitt adgang til sin seksjon - har medført uorden, tilgrising eller skade på denne del av sameiet, plikter han straks for egen regning å sørge for opprydding, rengjøring eller reparasjon, og han er erstatningsansvarlig for skade som måtte bli påført andre seksjoner eller sameiet for øvrig.
- Det er ikke anledning til å plassere parabolantenne på egen seksjon uten styrets (og kommunens) godkjenning.
- Det er ikke anledning til å foreta bygningstekniske inngrep på egen seksjon eller på fellesskapets arealer uten godkjennelse fra styret (eventuelt også fra kommunen)
- Enhver montasje av persienner og utvendige dekorasjoner skal forelegges og godkjennes av styret før iverksettelse.
  - o Anm. Vedrørende markiser / persienner har styret fastsatt regler for farge og utforming.
- Gassflasker skal lagres utvendig (på egen terrasse), skal ikke plasseres i bod eller garasje.

Ro og orden:

- Alle plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes.
- Vedvarende boring og banking er ikke tillatt etter kl. 21.
- Mellom kl. 23 og 07 bør så vidt mulig støy unngås. Gjelder også fellesarealer / trappeganger m.v.
  - o Anm. Husk at lyd spres ekstra lett ved åpne dører og vinduer.
- Grilling på egen terrasse:
  - o Det kan grilles på egen terrasse under forutsetning at det benyttes gass eller elektrisk grill. Trekullgrill tillates ikke.

Regler for husdyrhold:

- Utarbeides ved behov.

Vedtatt på sameiermøte den: 26.11.2002 - revisjon 00
Revidert: 01-2007, 02-2018

SAMEIET NYGAARDSTUNET, Jærveien 15, 4319 Sandnes
Org. Nr. 985 254 141

Årsregnskap 2024
Sameiet Nygaardstunet

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 985 254 141

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET NYGAARDSTUNET

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		2 305 875	2 312 240
Sum driftsinntekter		2 305 875	2 312 240
Lønnskostnad	1	182 560	171 150
Annen driftskostnad	2	1 973 258	2 603 863
Sum driftskostnader		2 155 818	2 775 013
Driftsresultat		150 056	-462 773
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 020	5 304
Annen finansinntekt		10 880	10 102
Annen rentekostnad		238	592
Resultat av finansposter		12 662	14 814
Resultat før skattekostnad		162 718	-447 959
Årsresultat		162 718	-447 959
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		162 718	0
Overført til/fra egenkapital		0	447 959
Sum overføringer		162 718	-447 959

BALANSE

SAMEIET NYGAARDSTUNET

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		31 238	444 988
Andre kortsiktige fordringer		316 419	304 166
Sum fordringer		347 657	749 154
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	612 669	234 107
Sum omløpsmidler		960 326	983 261
Sum eiendeler		960 326	983 261
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		844 003	681 285
Sum opptjent egenkapital		844 003	681 285
Sum egenkapital	4	844 003	681 285
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		108 015	291 814
Annen kortsiktig gjeld		8 307	10 162
Sum kortsiktig gjeld		116 322	301 976
Sum gjeld		116 322	301 976
Sum egenkapital og gjeld		960 326	983 261

Sandnes, 13.03.2025
Styret i Sameiet Nygaardstunet

Knut Erland Leinan styreleder	Per Trygve Sekse styremedlem	Inge Geir Stangeland styremedlem
Bente Sørbø styremedlem	Renate Usken styremedlem	

Regnskapsprinsipper

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

OMLØPSMIDLER OG KORTSIKTIG GJELD

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

ANLEGGSMIDLER OG LANGSIKTIG GJELD

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1 Lønnskostnader

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	160 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	22 560	21 150
Sum	182 560	171 150

Selskapet har i 2024 utbetalt følgende godtgjørelser til styremedlemmer:

Styreleder, Knut Leinan, lønn kr 133 000,-.
Styremedlemmer, lønn kr 5 500,- til 3 og kr 10 500,- til en.

Note 2 Kostnader til personer som utfører tjenester for sameiet

Autorisert regnskapsførerselskap SANDNES REGNSKAP AS fakturerer avtalt årlig honorar per enhet for regnskaps- og lønningsarbeid.

REVISOR:

Kostnadsført honorar til revisor for 2024 utgjør kr 21 500,-.
Beløpet er inklusive merverdiavgift.

Note 3 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 14,-.
Det er ingen skyldig skattetrekk per 31.12.2024.

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital
Pr. 31.12.2023	681 285
Årets resultat	162 718
Pr 31.12.2024	844 003

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

SAMEIET NYGAARDSTUNET

		2024	2023
Salgsinntekt			
3110	Årsavregninger	0	-432 184
3200	Inntekter a-konto i år	-2 018 087	-1 725 084
3201	Viderefakturert TV/Internett	-229 853	-110 454
3202	Inntekter El-bil lader	-52 452	-36 018
3203	Inntekter eierskifte	0	-6 000
3204	Depositum ved eierskifte	2 500	-2 500
3205	Inntekter reklameskilt	-3 500	0
3295	Motkonto salgsinntekt, utenfor avgiftsom	0	4 484
3900	Annen driftsrelatert inntekt	-4 484	-4 484
		-2 305 875	-2 312 240
Lønnskostnad			
5000	Lønn til ansatte	160 000	150 000
5400	Arbeidsgiveravgift	22 560	21 150
		182 560	171 150
Annen driftskostnad			
6340	Lys, varme	99 058	92 708
6350	Fjernvarme	0	375 018
6390	Annen kostnad innvendig	0	713
6391	Heis vedlikehold fast kostnad	34 884	71 904
6392	Teknisk anlegg vedlikehold	45 754	34 750
6393	Heis vedlikehold tillegg	15 000	0
6394	TV-avgifter	229 853	219 162
6590	Annet driftsmateriale	0	14 098
6600	Felles utvendig vedlikehold	816 339	1 133 379
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	2 663
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	0	52 738
6691	Garasje vedlikehold	46 579	40 451
6692	Vaktmester - fast avtale	323 759	323 713
6693	Hage - stell vedlikehold	8 651	9 452
6694	Vaktmester - tillegg	102 947	0
6700	Revisjonshonorar	0	19 125
6701	Honorar revisjon	21 500	0
6705	Honorar regnskap	81 900	82 430
6810	Data/EDB-kostnad	28 447	13 639
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	2 295
6900	Telefon	446	200
7500	Huseierforsikring	100 277	98 207
7700	Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	6 299	4 800
7740	Øredifferanser	1	0
7770	Bank og kortgebyrer	11 566	12 418
		1 973 258	2 603 863
Annen renteinntekt			
8050	Annen renteinntekt	-2 020	-5 304
		-2 020	-5 304

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

SAMEIET NYGAARDSTUNET

		2024	2023
Annen finansinntekt			
8070	Annen finansinntekt	-10 880	-10 102
		-10 880	-10 102
Annen rentekostnad			
8150	Annen rentekostnad	35	0
8155	Leverandørrenter	203	592
		238	592
Avsatt til annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	162 718	0
		162 718	0
Overført til/fra egenkapital			
8990	Udekket tap	0	-447 959
		0	-447 959

BALANSE - SPESIFIKASJON

SAMEIET NYGAARDSTUNET

		2024	2023
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	35 238	12 804
1501	Hjelpekonto kunder (avregning)	0	432 184
1530	Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	-4 000	0
		31 238	444 988
Andre kortsiktige fordringer			
1742	Forskuddsbetalt forsikring	79 890	73 647
1749	Andre forskuddsbetalte kostnader	236 529	230 519
		316 419	304 166
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bankinnskudd	612 655	234 099
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	14	8
		612 669	234 107
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-152 754	-152 754
2065	Vedlikeholdsfond	-691 249	-528 530
		-844 003	-681 285
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-108 015	-291 814
		-108 015	-291 814
Annen kortsiktig gjeld			
2960	Annen påløpt kostnad	-8 307	-10 162
		-8 307	-10 162

Sameiet Nygaardstunet

ÅRSBERETNING for 2024

Styrets sammensetting etter valget 14. mars 2024:

	NAVN	Mobil	E-mail
A 402	Knut E. Leinan	901 63 537	keleinan@wemail.no
B 502	Inge Geir Stangeland	932 31 690	bluen@wemail.no
C 201	Per T. Sekse	979 88 377	sekse@sekse.no
B 501	Bente Sørbø	482 96 799	bente.sorbo@lyse.net
B 202	Renate Usken	924 58 341	renateusken@gmail.com

Følgende ble valgt for 2 år i 2015: Inge Geir Stangeland, Terje Stangeland og Stoyan Georgiev (ny)
Følgende ble valgt for 2 år i 2016: Knut E. Leinan, Arild Iversen, Renate Usken og Tor Inge Borgersen
Følgende ble valgt for 2 år i 2017: Inge Geir Stangeland, Terje Stangeland og Stoyan Georgiev og Per T. Sekse (ny)
Følgende ble valgt for 2 år i 2018: Knut E Leinan, Arild Iversen og Renate Usken
Følgende ble valgt for 2 år i 2019: Inge Geir Stangeland, Terje Stangeland og Per T. Sekse. I tillegg ble Eimund Aase valgt inn som vararepresentant for 1år.
Følgende ble valgt for 2 år i 2020: Knut E Leinan og Bente Sørbø (ny)
Følgende ble valgt for 2 år i 2021: Inge Geir Stangeland, Terje Stangeland og Per T. Sekse.
Følgende ble valgt for 2 år i 2022: Knut E Leinan og Bente Sørbø.
Følgende ble valgt for 2 år i 2023: Inge Geir Stangeland, Per T. Sekse og Renate Usken(ny).
Følgende ble valgt for 2 år i 2024: Knut E Leinan og Bente Sørbø.

Følgende står på valg i 2025: Inge Geir Stangeland, Per T. Sekse og Renate Usken.

Styremøter og saker behandlet gjennom året:

- Knut E. Leinan fortsetter som styreleder.
- Styret har opprettholdt god dialog om aktuelle saker også i 2024.

Saker behandlet i 2024:

Styret jobber for at Nygaardstunet skal være et trygt og godt sted å bo og jobbe. Styret prøver å holde seg oppdatert om utvikling av og er i kontakt med aktuelle leverandører av tjenester.
I 2024 har det bl.a. vært fokus på:

- Vurdering av alternative leverandører av **tv- og internettjenester**. Tilbud fra bl.a. Telenor og Lyse Fiber/Altibox ble vært vurdert, men det ble valgt å forlengelse/inngå en ny kollektiv 3+2års avtale med Telia.
  Innholdet i avtalen med Telia er tilsvarende den vi har i dag, men det nye er at Telia bygger nytt moderne Fibernettverk i bygget vårt, med fiber helt inn til hver enkelt leilighet.
  Prisen for dette er 480,- kr/mnd/leilighet, som er den samme som vi ville betalte i 2025 for dagens avtale.
- Vurderinger av alternative løsninger for **Rehabilitering av svalgangene i 4. og 5. etasje.** Her valgte vi å gå for en løsning med Gulv og Tak AS. Under arbeidetsgang oppsto det flere uforutsette problemer som medførte betydlig merarbeid.
- *Det er ut*arbeidet en infoside som beskriver *på hvilke grunnlag som ligger til grunn for **Energimerke** av boligi.* Her har vi *samlet info som kan være til hjelp. (Det mangler fortsatt en del teknisk info om vegger, vinduer (U-verdi) og ytterdører), Infosiden "***ENERGIMERKING av leilighetene – Info»** ligger under Praktisk info i Lettstyrt Styreportalen (LS).
- Avtalte med NAV en kostnadsfri **overtakelse av dørautomatikk** som er monterte på enkelte dører og som NAV planla å demontere.
- Behandlet Avvikshendelse med Boservice om gjentatte klipping hekken/spiraeaen som ble utført på feil tid av året.
- Kommunikasjon med Møllekvartalet om deres bruk av åpne avfallskontainere som medførte stort antall «besøk» av MÅKER OG KRÅKER på Nygaardstunet.
- Vurderinger og kontakt med flere firmaer som utfører **VentilasjonsRENS**. Etter gjennomgang av mottatte tilbud valgte vi å gå videre med Ventera AS, som.vil ta kontakt med hver enkelt leilighet og avtaler direkte med hver enkelt om hva som bør utføres etter Ventera har sjekket og vurdert ventilasjonsanlegget. Ventera AS planlegger å utføre jobben i januar 2025 og vil avtale tid for oppmøte direkte med eier av hver leilighet.

- Tradisjon tro ble det også i 2024 satt opp et ca. 4 m høyt Juletre med lys på tunet.

I løpet 2024 har vi gode erfaringen med bruken **«Lettstyrt Styreportal (LS)»** som ble tatt i bruk fra februar 2023. LS har vist seg som et godt verktøy som gir oss «Enkel og effektiv kommunikasjon internt mellom oss i styret og sameiere/beboere».
I «Lettstyrt Styreportal» https://nygaardstunet.lettstyrt.no vil sameiere/beboerne finner følgende faner:

- **«Nyheter»**: *Oppslagstavle hvor styret legger ut nyheter og beskjeder. Oppslagstavlen er åpen og tilgjengelig for alle som går inn på siden. Her publiserer styret nyheter og beskjeder. Styret kan også varsle beboerne om ny informasjon med SMS og/eller e-post.*
- **«Praktisk Info»**: *Alt en beboer, ny eller eksisterende, trenger av info om Nygaardstunet. Her publiseres informasjon vedrørende vedtekter, husordensregler, informasjon om styret, osv.*
- **«Kontakt»**: *for beboerne og brukes for å henvende seg til styret. Beboerne velger her hvilken rolle de henvender seg til.*

Informasjoner sendt ut i 2024:

Informasjon/oppslag som er lagt ut i Lettstyrt Styreportalen/sendt til sameiere/beboere i 2024 er bl.a.:

- Innkalling til og protokoll fra ORDINÆRT SAMEIERMØTE /Årsmøte torsdag 14. mars 2024.
- Ytterdøra mot Oalsgata - feil på automatisk dørpumpe er reparert
- Ny vaktmester på bygget - Ruben Rekeland.
- Feiing av garasjeanlegget - 18.april 2024
- Utdeling av Matavfalls-/bioposer.
- Søppelrommet – spesialavfall.
- Søppelrommet - Pappesker etc SKAL flatpakkes
- Bruk av hagen - Hele hagen er til for alle beboerne.
- Varseler om arbeid med mye støy og stenging av svalgangene i B-blokka.
- Vår forretningsfører Anita har skiftet etternavn fra Stensland til Huseby
- Varsel om arbeid i garasjen - montere ny Renne m/rist I støpejern foran garasjeporten.
- Utfasing og stenging av eldre TV-bokser - 2024/2025.
- Telia har økt prisen (KPI regulering)på TV og internett fra 1. januar 2025.
- VentilasjonsRENS gjennomføring.

Eiendomsovertagelser (siste 3 år):

- NC101 solgt fra Rune Mork og Marianne Kristiansen til Krisma Helse AS v/Kristine Kaada og Mats Stangeland (01.04.22).
- NC002 solgt fra Tannlege Hans Terje Helgaland til Skagen Trafikkskole / HNT Eiendom AS ved Jarle Hagen (01.12.22).
- B103 solgt fra Mirwais Omari og Cigdem Omari til Øystein Markussen (03.06.22). Og videre solgt til Elbasan Ramay (29.12.22).
- A401 solgt fra Mable Østrådt v/Thor Egil Espeland til Eli Pihl og Jarle Nybø (27.04.2023).
- A403 solgt fra Edith Jannikken Eikeskog og Terje Stangeland til Snefrid Tjørn Steffensen og Bjørn Inge Steffensen (23.06.2023).
- B301 solgt fra Mari Furuhaug og Lars Erik Hansen til Bjørn Skår og Monica Håland (01.08.2023)
- A302 solgt fra Solveig Grødeland til Geir Ole Andersen (15.01.22). Og solgt videre til Ellinor Marie Hodneland og Bjørn Louge Hodneland (01.09.23).
- B403 solgt fra Jolaug Kyllingstad til Liv Kari Storebø og Edin Storebø (02.05.2024).
- A205 solgt fra Onecon AS v/Arnfinn Grøtte til Amin Jahangir (28.06.2024).

Leiligheter som er utleid:

- B101 eier Sandnes Kommune fra 03.02.2017 – leietaker Gunvor Øiaas fra 01.12.2017.
- B106 eier Sandnes Kommune fra 15.08.2018 – leietaker Oddrun Døskeland fra 13.05.2022.
- B104 eier Janet H. Johansen fra 03.12. 2012 – leietaker Reilika Vaan fra 01.10.2022.
- B103 eier Elbasan Ramay fra 29.12.22 - leietaker Aleksei Kudrjavtsev fra 20.01.2023 – flyttet ut januar 2024. Ny leietaker Danuta Kaczmarczyk fra 07.02.2024.

- B102 eier Ke Xu og Feng Shi fra 03.05.2013 – har vært utleid gjennom Utleiemegleren fra 17.03.18 - leietaker Simon Aasen fra 08.10.2021 – flyttet ut februar 2024. Ny leietaker Jacopo Antonio Di Terlizzi fra 01.03.2024.
- A205 eier Amin Jahangir fra 28.06.2024. Utleid til Abdur Raouf fra 10.08.2024.

Vedlikehold av bygget:

Arbeid og vedlikehold utført i 2024:

- Gjenstående arbeid på mur-fasaden C-blokka utført våren 2024: Impregnering av tegelmurveggen og tilbake montert solskjermings-panelet, samt "betongsøl og lys i skilt".
- Montert ny låskasse og dørvrider i ytterdør leilighet A204.
- Montert ny vifte på tak for avsug fra søppelrommet.
- Utført utbedringer (skiftet 6 års pakke+ CL vogner) etter vedlikeholds service på garasjeport 2 og 3.
- Fjernet løse fliser og malt mur ved inngangsparti mot Oalsgata.
- Malt veggen C-blokka ved inngangspartiet mot Oalsgata.
- Malt kledning undertak ute C-blokka.
- Demontert de gamle Fjernsyn-, UHF- og radioantennene som sto på toppen av heissjakta i C-blokka.
- Montert beslag over murstein som løsner i murkronene på toppen av åpningene i murveggen I 1., 2. og 3. etasje I A- og B-blokka.
- Montert ny låskasse i utvendig gitterport mot St.Olavsgate.
- Renovert svalgangen 4. etasje i B-blokka med å fjerne fliser, støype/sparkle avrettingsmasse og legge sklisikkert Duracon Acryl slurry belegg i svalgangen.
- Renovert utvendig trapp og repro mellom 4. og 5. etasje over nødutgangen i B-blokka med å fjerne fliser og elastisk membran. Sparke, legge tetningsmasse i trappa og legge sklisikkert Duracon Acryl slurry belegg i trappa.
- Malt og montert beslag nede del på døra til nødutgang i 4. etasje B-blokka.
- Tettet Drypping fra taket i vaktmester-boden i U-etasje med å fjene fliser, sparkle, montere fugeplank og *legge sklisikkert Duracon Acryl slurry belegg* deler av svalgangen 1. etasje B-blokka.
- Montert fugeplank i svalgangene 2. og 3. etasje i B-blokka.
- Montert stikkontakt for dørautomatikk over døra som går ut fra hoved-trappegangen og ut mot 3. etasje i A-blokka og skiftet 3 stk. lys i bod til LED armaturer.
- Montert ny renne m/rist I støpejern foran garasjeporten
- KONE har utført ombygging av 2G heis alarm til alarm med GSM 4G løsning.

Vedlikeholdsprogram

– Arbeid som planlegges utført i 2025 og som vurderes kommende år (neste 2 til 5 år):

- Defekte lysarmaturer i fellesområdene skiftes fortløpende til nye LED armaturer.
- Fasaderenovering: Maling av vinduer og tre-kledning vurderes fortløpende i forbindelse med sjekking av råteskader på bygget og eventuelle utskifting av tre-kledning, vinduer og dører.
  - *Råde på utstikk på takene over terrassene i 4. etasjer A-blokka utbedres våren 2025.*
- Problemer med løse og glatte fliser i svalgangene 4.etg. A og B-blokka og 5etg B-blokka. *Etter erfaringene med å legge sklisikkert Duracon Acryl slurry belegg i trapp og svalgang 4.etg. B-blokka i 2024, må det vurderes alternative løsninger til å legge nytt sklisikkert belegg eller nye fliser i svalgangene.*
  - *Arbeidet med Svalgang 89 m2 i 4. etg. A-blokka estimert til kr 202.405.- + mva ble ikke igangsatt i 2024 pga. forsinkelse med arbeidet i B-blokka.*
- Maling/flekking av merker på kantene ved heisdørene.
- Montere baldakin/tak over ytterdørene til B401 og B402.
  - *Mottatt prisoverslag: Baldakin 2 stk ink. montering kr 35 000,- inkl mva + 4 stk LED utelamper ferdig montert kr 16.250,- inkl mva.*
- Vedlikehold av utvendige gitter-porter.
  - Mottatt pris tilbud kr 24 000,- inkl mva.
- Heis-oppgradering vurderes i samråd med KONE og Norsk Heiskontroll.
  - Det har ved flere tilfeller vært at Heisen har stoppet unøyaktig i enkelte etasjer. Dette har vært utbedret med justering av vektoppheng og ny setup. Her må vi forvente oss en større utskifting

av deler (tachometer og wire m/veiecelle) neste gang dette inntreffer. Dette er en reparasjon som tidligere var estimet til 50-70.000 kr ekskl. mva.
  - **Postnote:** Heisen stoppet å gå 3. februar 2025 og det ble konstatert at **det MÅ utføres en betydelig oppgradering** med ny drivsmodul og modernisering av heisens elektronikk og styring. Her har vi fått en uforutsett ekstra kostnad som vi må budsjettere for i 2025.
  - Styret har valgt å utføre Modernisering av heisen i henhold til tilbud datert 06.02.2025. Total Kontraktssum: **Kr 654.000,-** ink mva.
    - KONE AS har 6. februar montert inn en lånemodul slik at heisen vil kunne brukes frem til arbeidet med modernisering av heisen igangsettes.
    - Oppstartsdato for Modernisering avtales senere; tidligst i mai/juni og det må planlegges med en montasjetid på 2-3 uker.
- Rehabilitering/utbedring av fugene mellom betong-elementene på hele bygget vurdert.
  - Utført på B-blokka (betong-vegg mot C-blokka) i 2021. *Betongveggen i A-blokka mot Møllekvartalet gjenstår.*
- Tak-renovering. *Legging av nytt taktekke forventes etter 20 år.. Tilstandskontroll av taket på A, B og C-blokka utføres årlig.*
  - *Mottatt prisoverslag etter befaring høsten 2024. Her må vi budsjettere med 1.500 – 2.000 kr/kvm.*
- Fasade-vask ble utført i 2021. *Her må det vurderes om deler av bygget skal vaskes og hvor ofte dette bør utføres.*
  - *Mottatt 2 tilbud i januar/2025 på kr 112.000 inkl mva og kr. 135.000 eks mva liftkostnader inkl.*
  - *Vi må vurdere om vi kun skal prioritere treverket der det er grønske/sopp i år for å unngå råte. Dette er en oppgave som ikke MÅ men bør utføres. Hva vil dette koste? Utsette det til neste år?*
- Hagemøblene på tunet, som ble anskaffet i 2020, reingjøres og flyttes ned i garasjen (bak søppeldunkene) på høsten og behandling med ovatrol vurderes før de settes ut på våren.
- Kontroll og rens av ventilasjonsanlegget i leilighetene ble utført i 2017. *VENTERA AS startet 9. januar 2025 med å utføre jobben med å sjekke ventilasjonsanlegget i de leilighetene som har ønsket ventilasjonsrens. Jobben vil bli gjennomført i løpet av januar og februar 2025.*
- Elektro & Termografering kontroll av fellesanlegg ble utført 28/03/2023 av Rønning Elektro. *Kontroll bør utføres hvert 5. år.*

Vannlekkasjer som holdes under tilsyn:

- 2014: Lekkasje ved søppelrom. Vanninntrenging i tak utenfor søppelrom:
  - I forbindelse med skiftning av tre-kledning på B-blokka mot tunet i 2021, ble utbedringer av isolasjon og pappoverdekning utbedret i området over lekkasjeområdet.
  - Det er ikke observert lekkasje etter denne utbedringen.
- 2018: Drypping under kledning på hjørnet av A301 – ikke observert lekkasje i 2022, 2023 og 2024.
- Lekkasje i toppen av rømningsveien/-trappa i B-blokka
  - *Utbedret I 2024 med en utvending total renovering av trappa med repro.*
- Drypplekkasje i tak svalgang - utenfor B302 – lekker fra rørgjennomføring i B4 svalgang.
  - *Utbedret i 2024 som del total renovering av svalgangen i 4. etasje B-blokka.*
- Drypping fra taket i vaktmester-boden i U-etg. – lekker fra B1 svalgang.
  - *Utbedret i 2024 med å montere fugeplank, sparkling og legge sklisikkert Duracon Acryl slurry belegg på deler av svalgangen 1. etasje B-blokka.*

Andre saker:

Stort sett funger det meste på bygget. Se Nyheter og Praktisk Info i Lettstyrt styreportalen for relevant informasjon. Er det saker som kommer opp i løpet av året blir meldinger sendt ut til alle.

Forsikring av bygget:

Forsikringsavtalen av bygningen er med Gjensidige Forsikring ASA inngått fra 01.10.2017.
Forsikringsavtale-dokument og informasjon ligger under Praktisk info i Lettstyrt Styreportalen.

Forsikringspremien betalt til Gjensidige kr 98.207 i 2023. og kr 100.277 i 2024.
Kundeutbytte mottatt fra Gjensidige kr 10.102 i 2023 og kr 10.880 i 2024.
Det er ikke registrert forsikringssaker i 2024.

Branninstruks:

BRANNINSTRUKS for bygget og info om Brannsikkerhet ble utarbeidet i 2021.

- Se instruks som ligger under Praktisk info i Lettstyrt Styreportalen.

Rogaland brann og redning IKS gjennomførte branntilsyn i desember 2020. Brannøvelse på bygget ble diskutert. Det må vurderes om det har noe nytte å gjennomføre. Ingen avvik rapportert.

Leverandører vi har avtaler med:

- Sandnes Regnskap AS: Statsautorisert Regnskapsfører Anita Huseby.
- RSM Norge AS: revisor.
- Boservice AS: Levering av vaktmestertjenester.
- Lyse AS: Strøm og Fjernvarme (FV) leveranser.
- Telia: Kollektiv avtale for leveranse av kabel-tv og bredbånd.
- Gjensidige Forsikring ASA: Forsikringsavtale av bygningen.
- Kone AS: Kontraktservice på heisen. Norsk Heiskontroll utføres lovpålagt 2-årskontroll.
- Tangen RVA AS: Vedlikeholdsavtale røykventilasjon.
- Sig. Halvorsen AS: Serviceavtale Tekniske installasjoner: Årlig kontroll av Varmeanlegg - ekspansjonssystemet, FG kontroll, sprinkleranlegg og vannkvaliteten i sekundær-sløyfa for gulvvarme-anlegget.
- ASSA ABLOY Entrance Systems Norway AS: Service-avtale for vedlikehold av garasjeportene.
- El-Team AS: Utfører elektroinstallasjoner etter bestilling.

Info om de forskjellige tjenestene finnes under Praktisk info i Lettstyrt Styreportalen.

Økonomi:

- Årsregnskapet 2024 vister et positivt årsresultat på ***kr 162.718*** som avsettes til ***vedlikeholdsfondet.***
  - Årsregnskapet 2023 viste et negativt årsresultat på kr 447.959 som ble dekket med kr 200.000 av vedlikeholdsfondet og kr 247.959 av egenkapitalen.
  - Årsregnskapet 2022 viste et positivt årsresultat på kr 500.000 som ble avsatt til vedlikeholdsfondet og kr 53.227 ble tilbakeført til sameierne. *(Planlagt vedlikehold i 2022 ble utsatt til 2023).*
  - Årsregnskapet 2021 viste et negativt resultat på kr 400.000 som ble dekket av vedlikeholdsfondet.

- Vedlikeholdsfond pr. 31.12.2024 var på **kr 691.249** (kr 528.530 i 2023, kr 728.530 i 2022 og kr 228.530 i 2021).
- Egenkapitalen pr. 31.12.2024 var på **kr 152.754** (kr 152.754 i 2023, kr 400.713 i 2022 og 400.713 i 2021).

- Sameierne følger godt opp sine økonomiske forpliktelser.

Fortsatt drift:

- Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet et riktig uttrykk for sameiets utvikling og stilling, samt resultatet av virksomheten. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelsen av sameiets stilling.

Sameiet Nygaardstunet

6:6

Virksomhetens art og hvor den drives:

- Sameiet Nygaardstunet v/styret har til oppgave å ivareta fellesinteresser som gjelder drift og vedlikehold av Sameiet Nygaardstunet.
- Boligsameiet ligger i Sandnes kommune.

Abeidsmiljø og personale:

- Daglig drift av Sameiet Nygaardstunet ivaretas under ledelse av styreleder.
- Sameiet har ikke egne ansatte, men kjøper tjenestene vi har behov for fra leverandører vi har oppdragsavtaler med og andre etter behov.
- Det er ikke rapportert om alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i store person- eller materielle skader i løpet av året. Arbeidsmiljøet betraktes som godt.
- Sameiet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn. Sameiet innarbeider policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn.

Ytre miljø:

- Virksomheten aktivitet medfører ingen vesentlig påvirkning av det ytre miljø.

Sandnes, 31.12.2024 (03.02.2025)

Styret i Sameiet Nygaardstunet

Knut E. Leinan (sign.)

Per T. Sekse (sign.)

Inge Geir Stangeland (sign.)

Renate Usken (sign.)

Bente Sørbø *(sign.)*

Sameiet Nygaardstunet

Sandnes, 13. mars 2025

Til
Sameierne i Sameiet Nygaardstunet

Protokoll fra:

ORDINÆRT SAMEIERMØTE
13. mars 2025
på GamlaVærket, Sandnes

Fremmøte: *Møtet ble satt med 19 personer til stede, som representerer 19 (av totalt 45) godkjente stemmeberettigede, der 4 var møte med fullmakter, og forretningsfører Anita Huseby. En beboer kom inn halvveis i møtet under gjennomgang av vedlikeholdsprogrammet slik det ble 20 personer tilstede og 20 stemmeberettigede.*

Til behandling:
- Følgende vedtak er protokollført:

1. **Gjennomgang av antall fremmøte og stemmeberettigede.**

2. **Godkjenning av innkalling:**
   Vedtak: - Innkallingen godkjent.

3. **Valg av: møteleder, to referenter, og to sameiere til å undertegne protokollen:**
   Vedtak: - Bente Sørbø valgt som møteleder
   - *Renate Usken valgt som referent, og*
   - *Ann Elin Haver og Ellinor Hodneland undertegner protokollen.*

4. **Styrets årsberetning:**
   Vedtak: - Styrets årsberetning for 2024 ble godkjent.

5. **Årsregnskap for 2024:**
   Vedtak: - Årsregnskap for 2024 vedtatt som foreslått av styret.

6. **Behandling av innkomne forslag og forslag fremmet av styret:**
   6.1 Innkomne forslag:
   Det er mottatt innspill til forslag fra sameiere som ønskes behandles på årsmøtet.
   - Mottatt e-post fra Odd Magne Berg 27.01.2025, som innholder flere saker som Odd legger frem forslag på:
   6.1.1 Energimerking av leilighetene *- fremskaffes nødvendig teknisk informasjon for å kunne fylle ut en formell søknad.*
   Styrets kommentar:
   Det er utarbeidet en infoside som beskriver på hvilke grunnlag som ligger til grunn for Energimerking av bolig, se "LS/Praktisk informasjon/ENERGIMERKING av leilighetene – Info".

SAMEIET NYGAARDSTUNET, Jærveien 15, 4319 Sandnes
E-post: keleinan@wemail.no – Mobil 901 63 537
Org. Nr. 985 254 141

Energimerking skal ved salg av leilighet utarbeides av takstmann som vedlegg til salgsoppgaven. For våre leiligheter er det vanskelig å oppnå bedre Energikarakter enn **"D"**. Fjenvarmeanlegget vi har i bygget skal kunne gi Oppvarmingskarakteren «**mørke grønt**» for alle leilighetene.

o *En eventuell gjennomgang av denne saken tas opp under Annet på sakslisten.*

6.1.2 Tak over ytterdør B401 og B402 - *Et lite glasstak foran våre inngangsparti*
Styrets kommentar:
Oppgaven har et prisoverslag på kr 52.000 inkl mva. Styret vurderte oppgaven i 2024 og utsatte den pga økte kostnader på andre oppgaver som var igangsatt.

o *Styret ønsker å nedprioritere dette per nå da vi må prioritere annet vedlikehold som må gjøres først.*

Diskusjon: Kan eierne av B401 og B402 betale selv for å få installert baldakinene?
Vedtak: Årsmøte ble enige om at eierne i B401 og B402 skal diskutere med det nye styre om de selv skal betale en egenandel for å få baldakinene installert.

6.1.3 Budsjettsystemet - *begrenset beløp som styret har mandat til å bruke til påkommende akutte saker som oppstår.*
Styrets kommentar:
Styret utarbeider budsjett i samsvar med våre Vedtekter og prioriterer de oppgaver som må/bør/kan gjøres innfor det oppsatte budsjettet. Uforutsette oppgaver som må gjøres kan medføre at Styret må nedprioritere planlagte oppgaver.

o *Styret ser ikke behov for å endre hvordan vi budsjetterer.*

6.1.4 Bygge opp et fond - *beløp som medlemmene skal betale månedlig.*
Styrets kommentar:

o Etter innspill fra Odd Magne Berg. Styret foreslår å vise i budsjettet en egen linje «Oppbygging avVedlikeholdsfond» som viser hvor mye vi øker kommende innbetalinger med.

o *Beløpet som skal legges i budsjettet behandles under gjennomgang av sak 9. Budsjett.*

Styret forslag til vedtak:
Styrets kommentarer til sakene 6.1.1 – 6.1.4 godkjennes.
Vedtak: Årsmøte vedtok styrets kommentar.

6.2 Saker fremmet av styret:

6.2.1 Opptak av lån og oppdatering av VEDTEKT § 14

I forbindelse med kommende vedlikehold/rehablitering av bl.a. taket kan det bli nødvendig og ta opp lån/kassekreditt for å dekke løpende kostnader for å kunne gjennomføre nødvendige vedlikeholdsoppgaver. I utgangspunktet har styret anledning til å kunne ta opp lån uten Sameiermøtets samtykke, forutsatt at man ikke har oppsparte midler, og lånet går til dekning av nødvendig vedlikehold. Men styret

SAMEIET NYGAARDSTUNET, Jærveien 15, 4319 Sandnes
E-post: keleinan@wemail.no – Mobil 901 63 537
Org. Nr. 985 254 141

Sameiet Nygaardstunet

Sandnes, 13. mars 2025

ønsker å be Sameiermøtet om samtykke, hvis nødvendig, til å kunne ta opp lån/kassekreditt som går til dekning av og for å kunne gjennomføre eventuelle nødvendige vedlikeholdsoppgaver.
Styret foreslår følgende endringer i og oppdatering av VEDTEKT §14 ***(ny tekst uthevet og i kursiv)***:
"§ 14 FORVALTNING AV EIENDOMMEN
Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.
Herunder skal styret:
* ***gjennomføre den daglige driften av sameiet,***
* innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve forskuddsvis a-
konto beløp fra hver sameier, til dekning av fellesutgifter,
* ***føre regnskap, betale regninger og ha kontakt med myndigheter og naboer,***
* ***kunne ta opp lån for å gjennomføre nødvendige vedlikeholdsoppgaver,***
* besørge utvendig vedlikehold, reparasjon, vaktmestertjenester og renhold av eiendommen,
* besørge vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg.
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører i så fall under styret å
ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at
forretningsfører oppfyller sine plikter."

Styret forslag til vedtak;

Styrets forslag til endring i SameieVEDTEKT § 14 godkjennes.

Vedtak: Årsmøte vedtok enstemmig endring i SameieVEDTEKT § 14.

7. Fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode:

Styret forslag til vedtak: - Årlig godtgjørelse til styret ble foreslått økt fra kr 160.000,00 til kr 164.000,00. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
Vedtak: Forslaget ble godkjent av årsmøte.

8. Valg av styre:

Styret skal ha 5 til 7 medlemmer, hvorav en fra næringsseksjonene.
Følgende står på valg i 2025: Inge Geir «Bluen» Stangeland, Renate Usken og Per T. Sekse.
- Inge Geir og Renate har seg villig til å ta gjenvalg.
- Vegard Bråstein fra Advokatene Sekse stiller til valg for næringsseksjonene som nytt styremedlem da Per T. Sekse ikke tar gjenvalg.
- Ingen andre forslag til styremedlemmer er mottatt.

Styret forslag til vedtak;
Inge Geir Stangeland og Renate Usken gjenvelges for 2 nye år.

SAMEIET NYGAARDSTUNET, Jærveien 15, 4319 Sandnes
E-post: keleinan@wemail.no – Mobil 901 63 537
Org. Nr. 985 254 141

Sameiet Nygaardstunet

Sandnes, 13. mars 2025

Vegard Bråstein fra næringsseksjonene velges for 2 år.
Vedtak: - Inge Geir Stangeland og Renate Usken ble gjenvalgt for 2 nye år. Vegard Bråstein ble valgt inn i styre for 2 år.

Styrets sammensetting etter valget 13. mars 2025:

	NAVN	Mobil	E-mail
A 402	Knut E. Leinan	901 63 537	keleinan@wemail.no
B 502	Inge Geir Stangeland	932 31 690	bluen@wemail.no
C 201	Vegard Bråstein	97547145	brastein@sekse.no
B 501	Bente Sørbø	482 96 799	bente.sorbo@lyse.net
B 202	Renate Usken	924 58 341	renateusken@gmail.com

9. Årlig vedlikeholdsprogram:

Styret i et sameie har en rett og plikt til å treffe avgjørelser som ikke gjennom lov eller vedtekter krever samtykke fra sameierne. Som et utgangspunkt kan styre treffe avgjørelser om vedlikehold, rehabilitering og lignende, så lenge arbeidet iverksettes for å ivareta bygningens opprinnelige stand. Trenger taket vedlikehold, kan styret derfor bestemme dette selv om det er en stor kostnad.
Det planlagte vedlikeholdsarbeider er listet opp i «Årsberetningen». Knut redegjorde for arbeid som planlegges utført i 2025 og som vurderes kommende år (neste 2 til 5 år).

- Her må flere oppgaver nedprioriteres i 2025 pga. modernisering av heisen.

Styret forslag til vedtak:

- *Styret innenfor de vedtatte budsjettrammer prioriterer hvilke oppgaver som MÅ og BØR utføres i 2025 godkjennes.*

Vedtak: Enstemming vedtatt.

10. Budsjett:

Knut redegjorde for beløpene som er grunnlaget for budsjettet. Med utgangspunkt i regnskapet for 2024 (og tidligere år), er det for 2025 beregnet:

- Prisregulering i kostnader for administrasjon, heis, vedlikehold og drift/vaktmester og forsikring.
- Kollektiv TV og internett er indeksregulert (KPI) fra 467,- til 480,- kr/md/leilighet.
- Nødvendig og forebyggende vedlikeholdsarbeid forsøkes begrenset til ***kr 370.000.***

Etter at heisen stoppet 3. februar 2025 og det ble konstatert at det må utføres en betydelig oppgradering har vi fått en ekstra kostnad som vi må budsjettere for i 2025.

- Modernisering av heisen i henhold til inngått avtale med KONE kr **654.000** inkl mva.

SAMEIET NYGAARDSTUNET, Jærveien 15, 4319 Sandnes
E-post: keleinan@wemail.no – Mobil 901 63 537
Org. Nr. 985 254 141

Sameiet Nygaardstunet

Sandnes, 13. mars 2025

Med prisutviklingen vi har sett fra slutten av 2021, gjennom 2022, 2023 og 2024 gjør det vanskelig å budsjettere kostnadene for strøm til fellesområdene. Fra 1/april/2025 endrer Lyse Spotpris fra 4,9 øre/kWh i påslag og 48kr/md til 5,9 øre/kWh og 55 kr/md. Strøm, innkjøp hovedmåler 59.893 kWh/år (2024) til **1,65 kr/kWh**, hvor av El-bil lading brukte 42%, 25.089 kWh/år, og betalte 53% av innkjøpskostnaden med **2,09 kr/kWh**, pga. økning av Kapasitetsledd. For Fjernvarme betaler vi 1,16 kr/kWh.

Styret foreslår;
1) å regulere månedlige innbetalingene av a-konto beløpet med 6,2% fra april 2025,
2) og at vedlikeholdsfondet bygges videre opp med en gjennomsnittlig innbetaling av **1000** kr/md/seksjon fordelt pr kvm frem til neste årsmøte. Det vil øke vedlikeholdsfondet med ***kr 540 000***.
Styret forslag til vedtak:

Det fremlagte budsjett for 2025 vedtas.

Vedtak: - Budsjettet for 2025 ble enstemmig godkjent.

11. Annet:

Knut redegjorde for Lettstyrtportalen som Sameiet har brukt det siste året.

Energimerking av leilighetene – Knut redegjorde for hvor en kan finne informasjon om dette på Lettstyrtportalen under Praktisk Info.

Odd Magne Berg spurte om de falske blomstene kan fjernes fra gangen for de er så stygge.

Odd Magne Berg spurte om en kan få satt opp et ekstra speil eller markere fortauet ved utkjørsel til Jærveien da folk kommer syklende i stor fart og det er risiko for kollisjon da folk ikke er klar over utkjørselen vår og ikke viser aktsomhet.

Alle vedtak ble godkjent ved akklamasjon.
Årsmøtet ga ros til styret for det arbeidet som er utført.

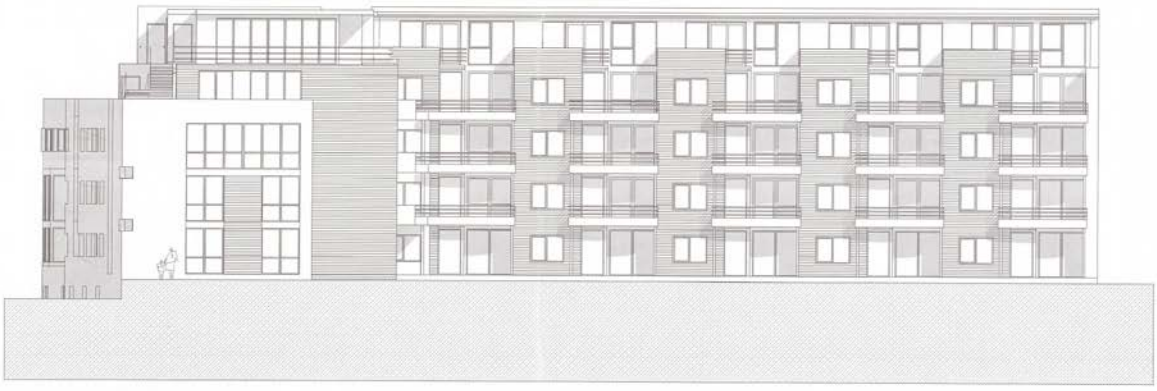
Sandnes, 13.03.2025

Renate Usken
Referent

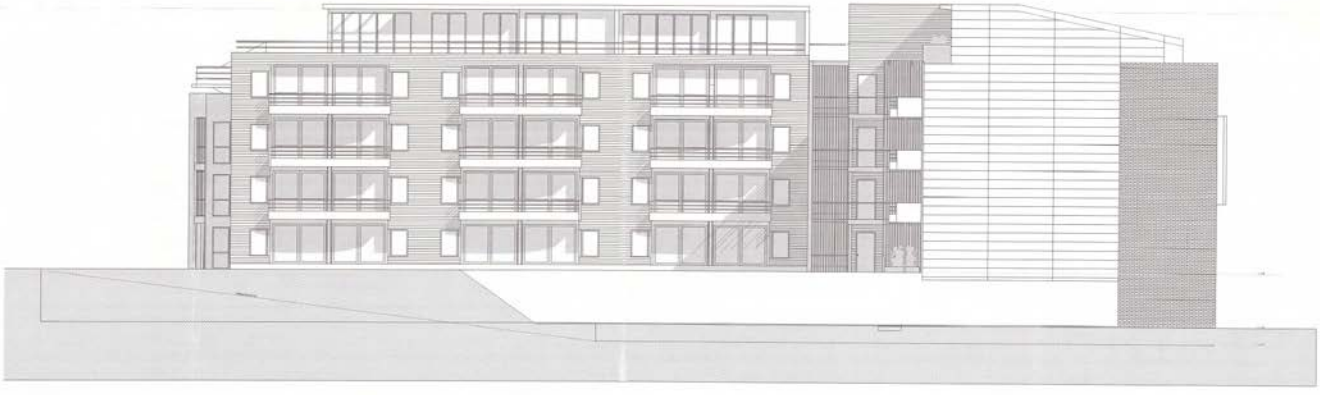
Ann Elin Haver

Ellinor Hodneland

SAMEIET NYGAARDSTUNET, Jærveien 15, 4319 Sandnes
E-post: keleinan@wemail.no – Mobil 901 63 537
Org. Nr. 985 254 141

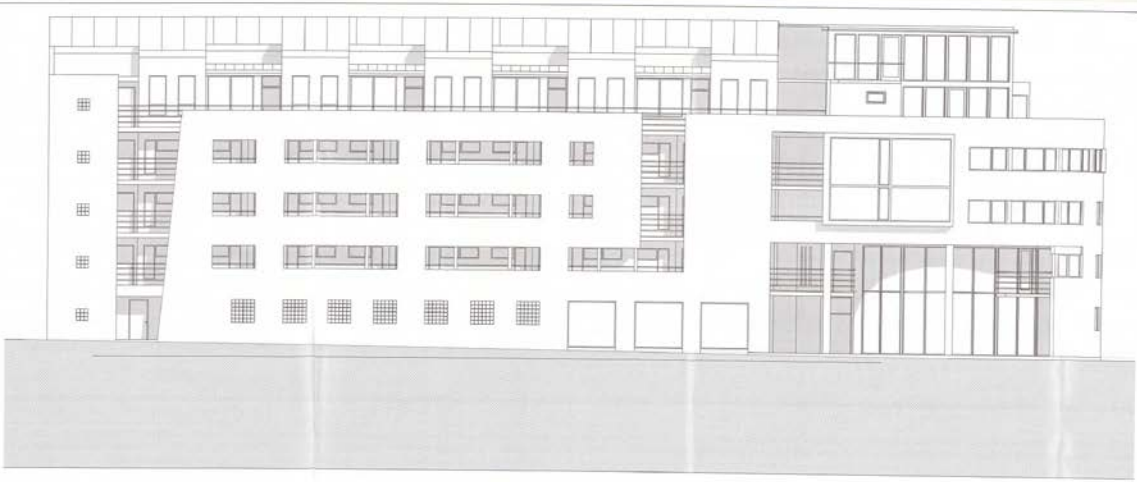


St. Olavsgate indre

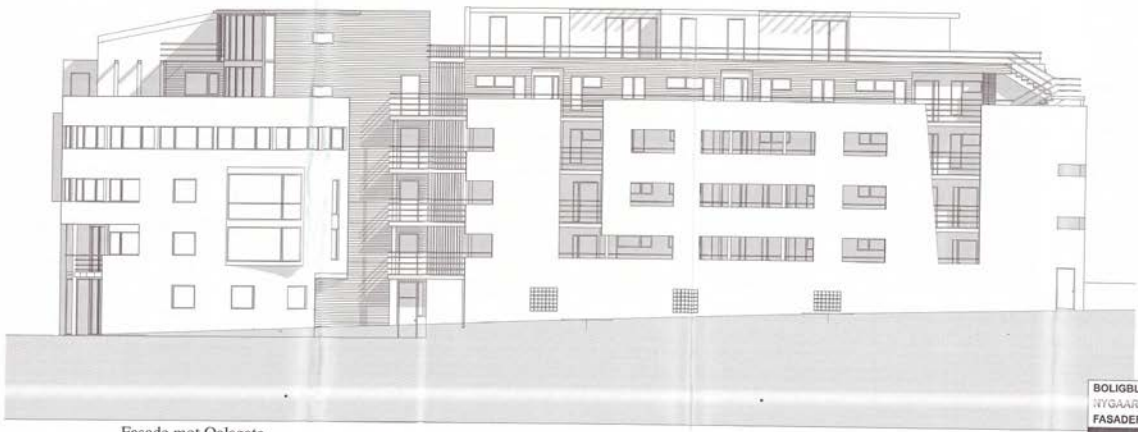


Oalsgate indre

BOLIGBLOKK	HOVEDPROSJEKT
NYGAARDSTUNET	1:100
FASADER INDRE GÅRDSROM	30-11-2001
	DF
BETONG AS	TR
SANDNES	
	530
Sjo Fasting A/S	

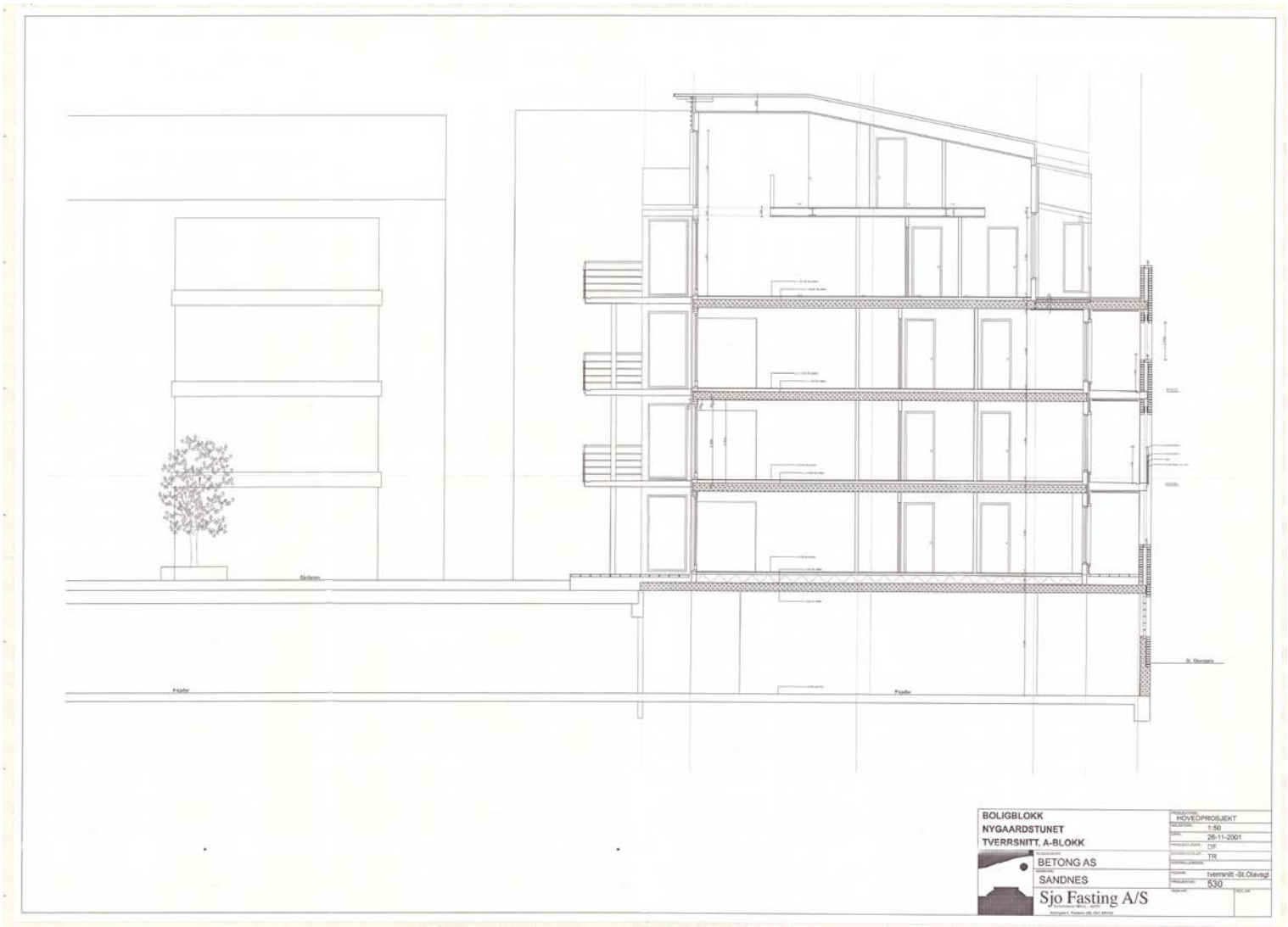


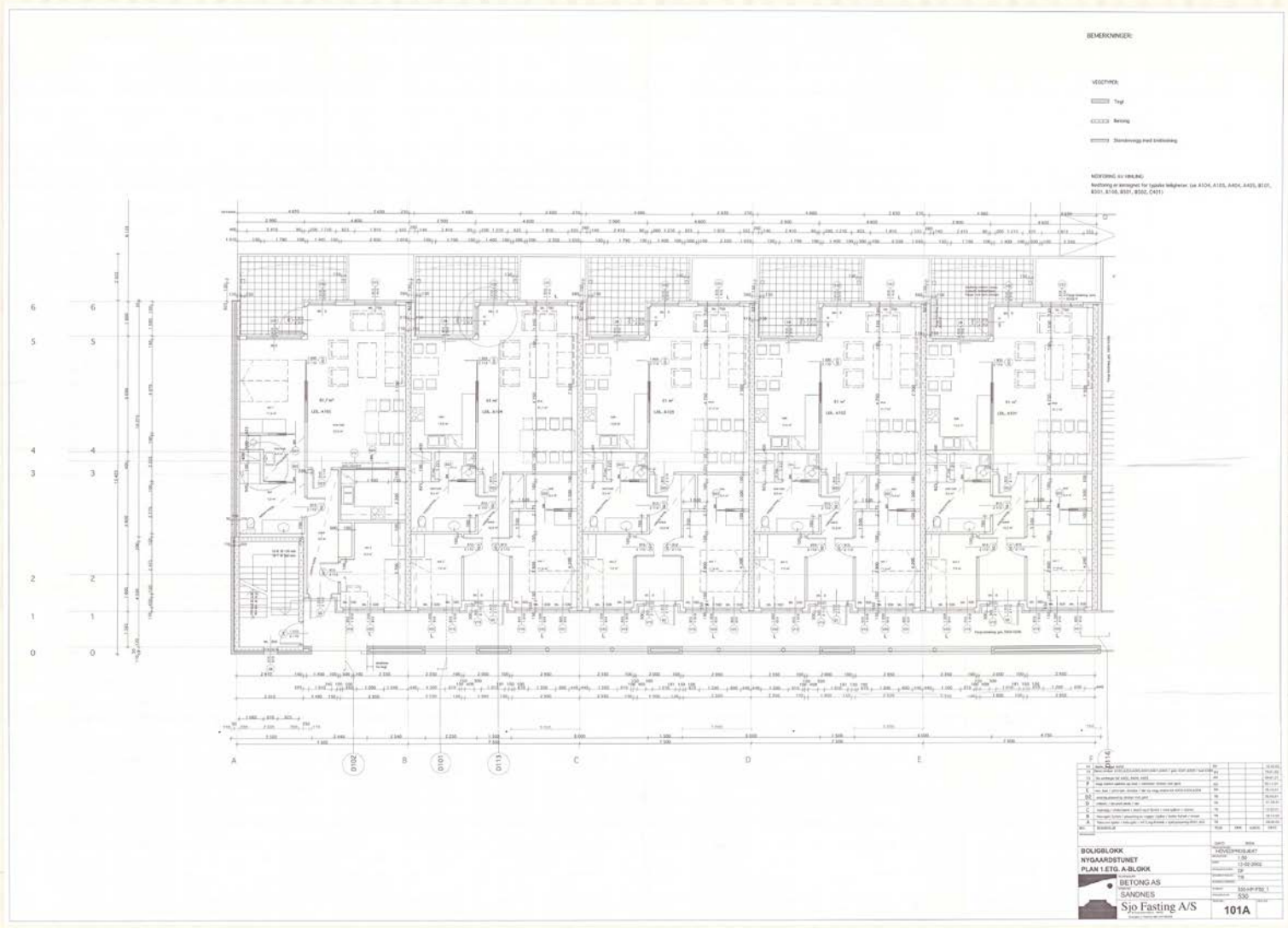
Fasade mot St.Olavsgate

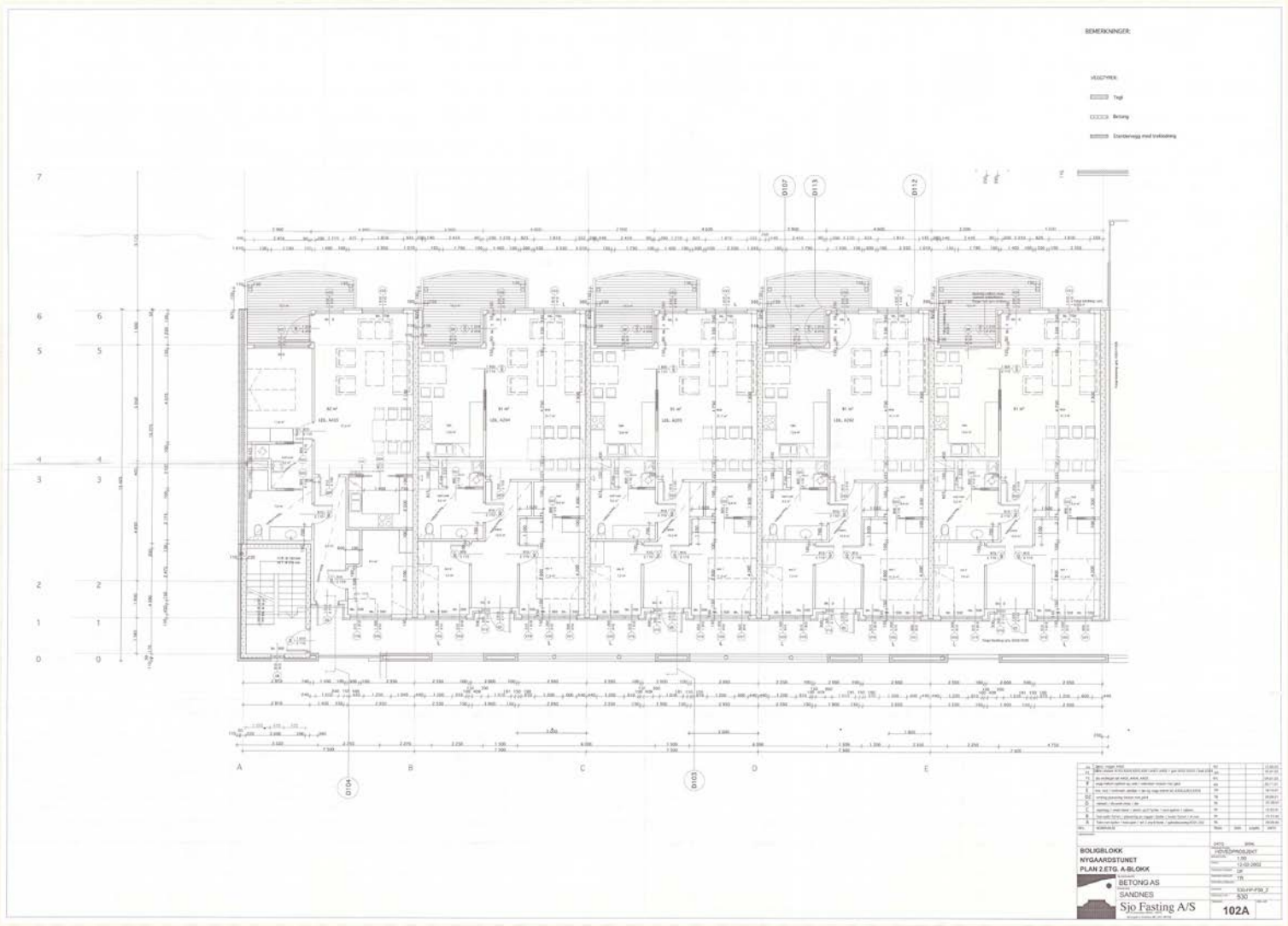


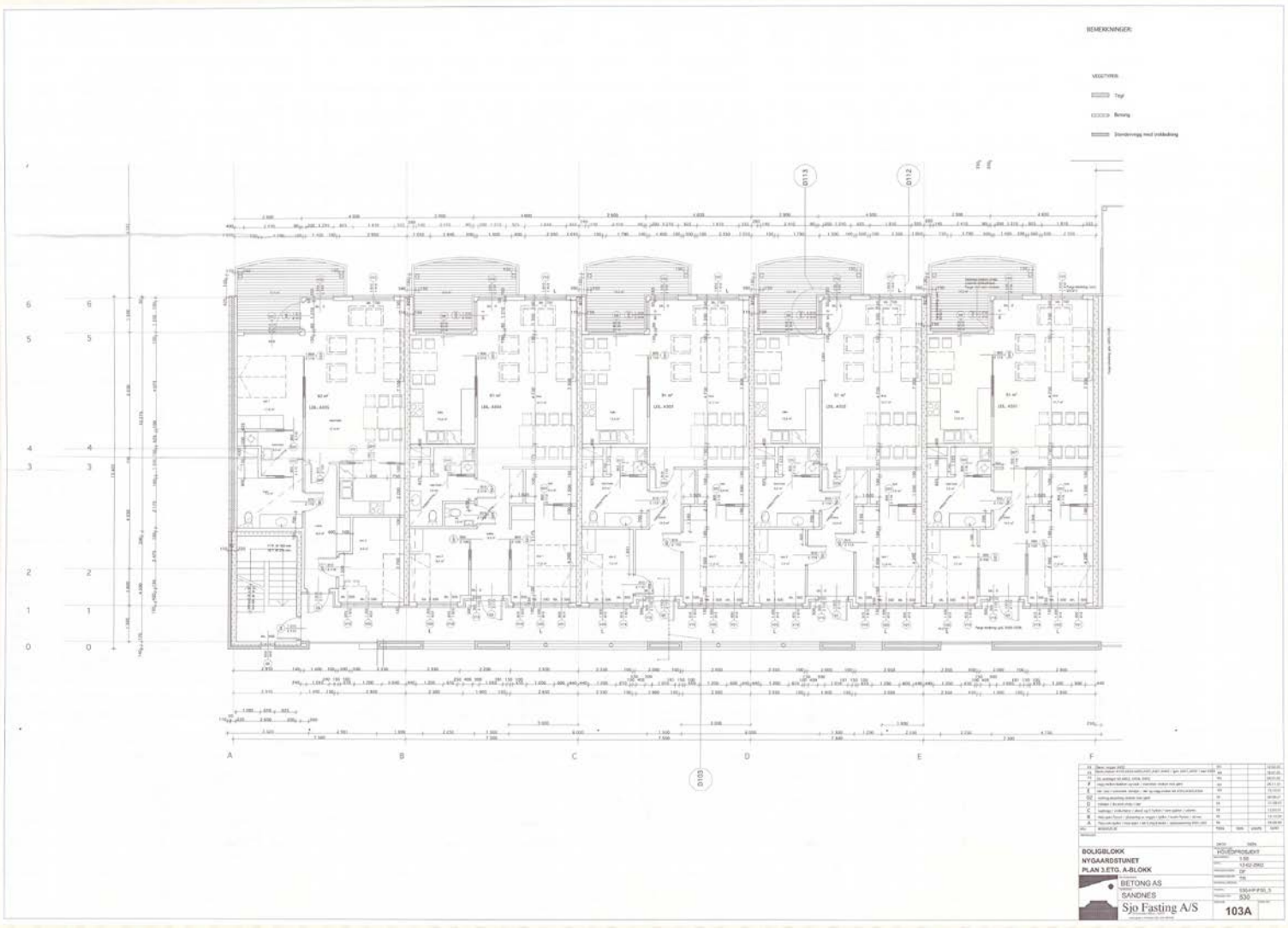
Fasade mot Oalsgate

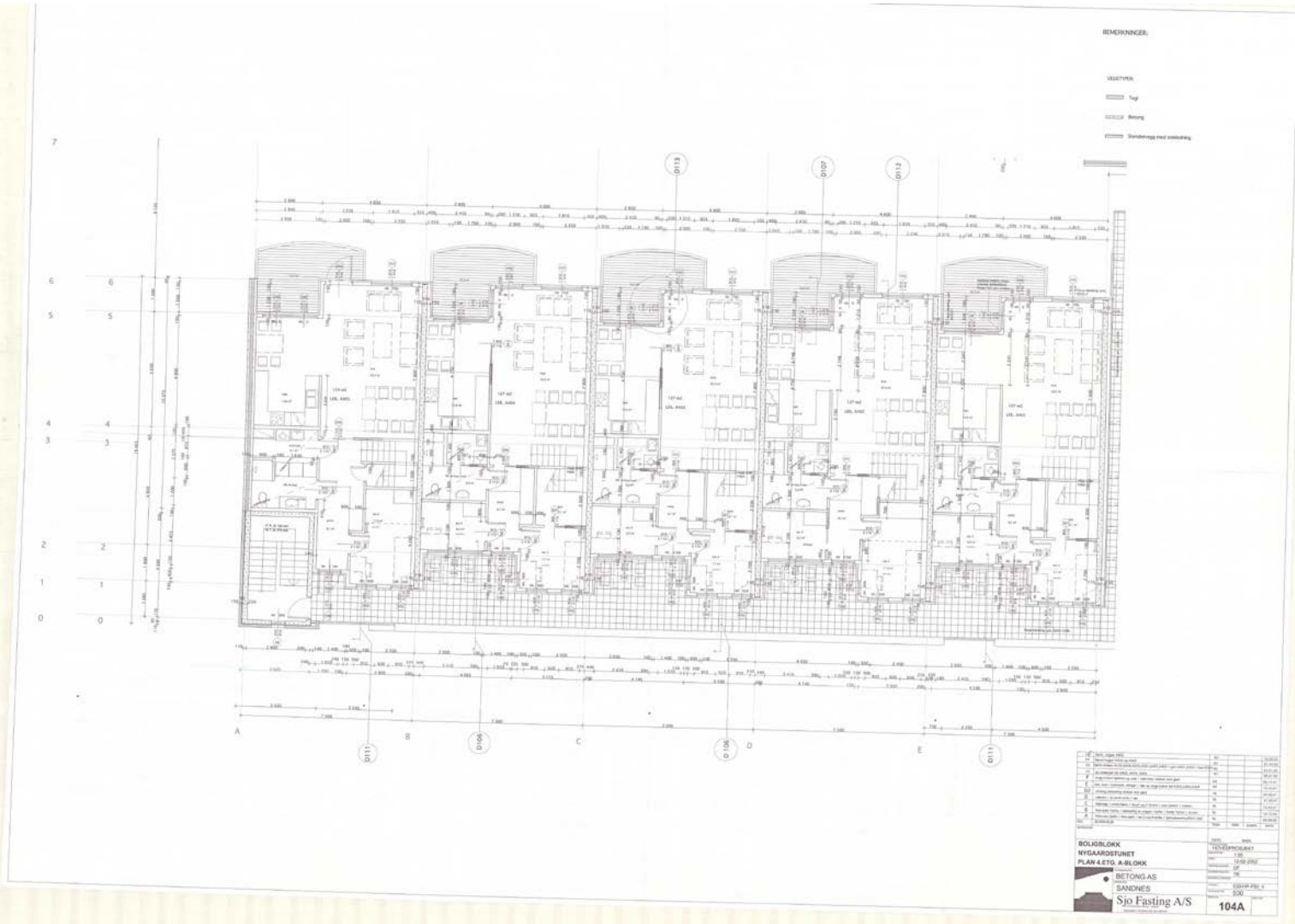
BOLIGBLOKK	HOVEDPROSJEKT
NYGAARDSTUNET	1:150
FASADER ST.OLAVSGATE OG OALSGATE	30-11-2001
BETONG AS	DF
	TR
SANDNES	
Sjo Fasting A/S	530

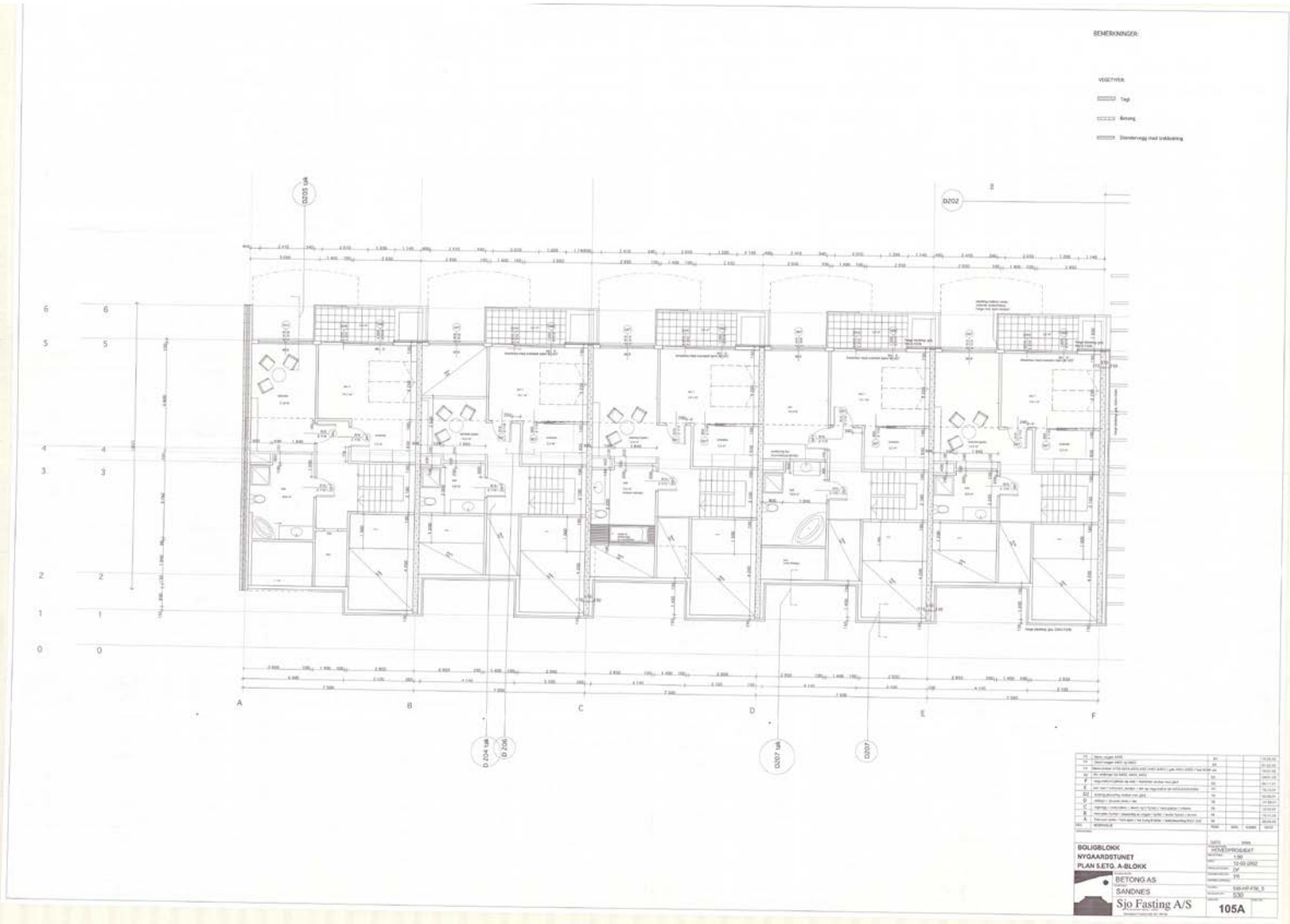

BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
TVERRSNITT, A-BLOKK
HOVEDPROSJEKT
1:50
28-11-2001
DF
TR
BETONG AS
SANDNES
tverrsnitt -St.Olavsgt
530
Sjo Fasting A/S

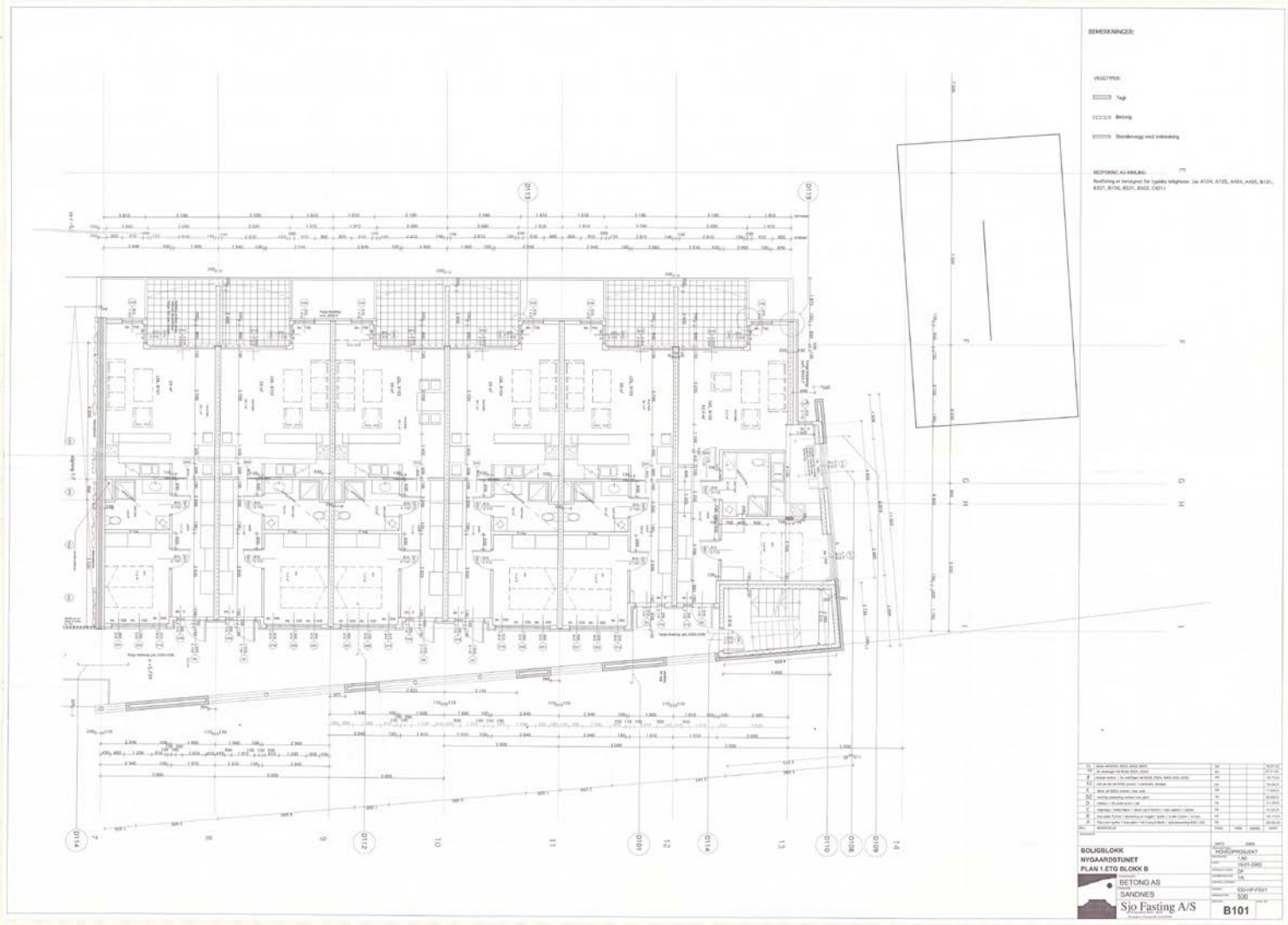

BEMERKNINGER:
VEGGTYPER:
Tegl
Betong
Stålskivegg med trekledning
NEDFORING AV VANNLINJE:
Nedforing er avsnegnet for typiske leilighetar. (se A104, A105, A404, A405, B101, B201, B105, B301, B302, C401)
BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN 1.ETG. A-BLOKK
BETONG AS
SANDNES
Sjø Fasting A/S
101A


BEMERKNINGER:
VEGGTYPER:
Tegl
Betong
Stålstenvegg med trekledning
BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN 2.ETG. A-BLOKK
BETONG AS
SANDNES
Sjo Fasting A/S
102A


BEMERKNINGER:
BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN 3.ETG. A-BLOKK
BETONG AS
SANDNES
Sjø Fasting A/S
103A

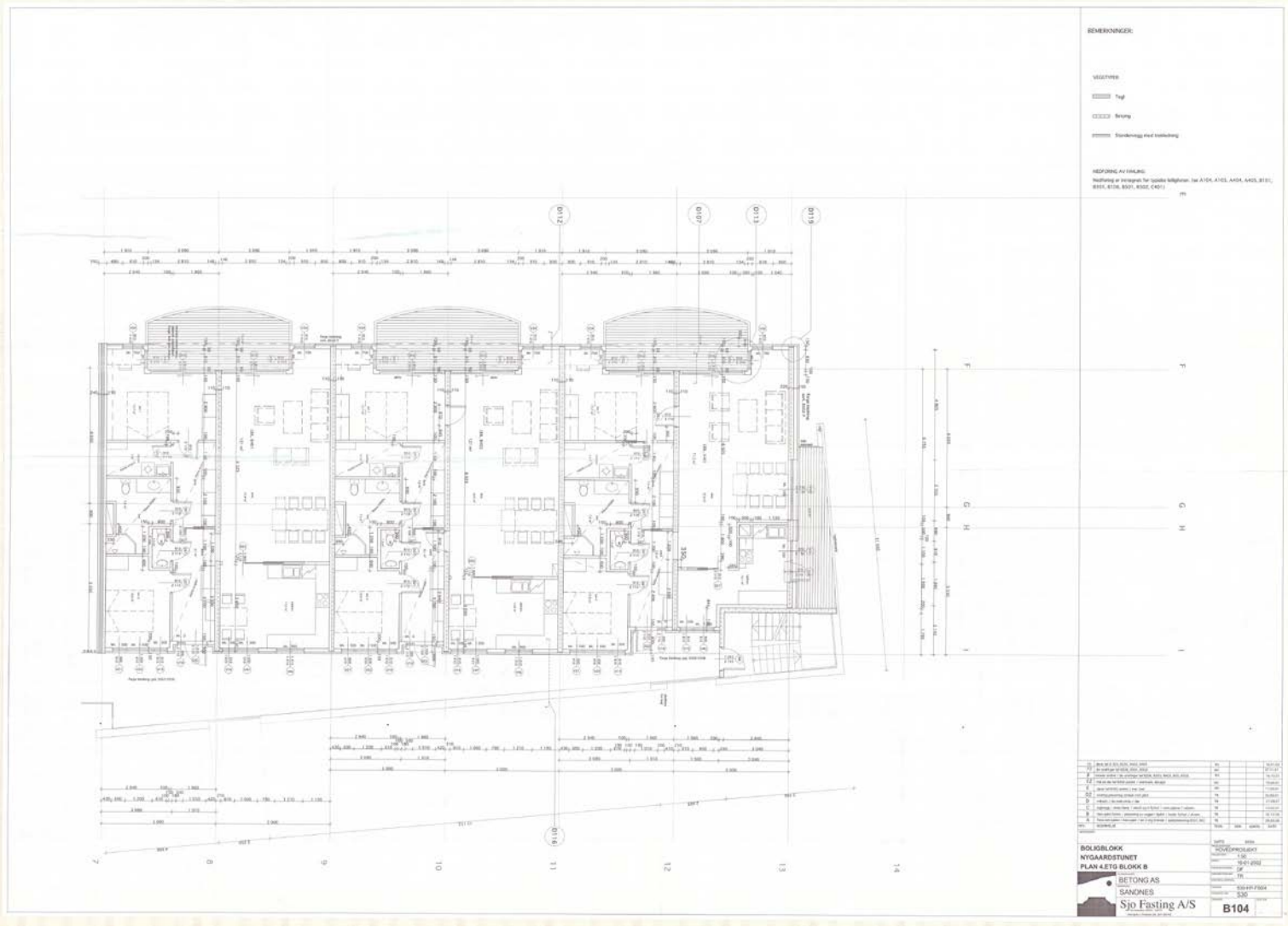

BEMERKNINGER:
VEGETYPER
Tegl
Betong
Standardvegg med isolasjonsplate
BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN 4.ETG. A-BLOKK
BETONG AS
SANDNES
Sjø Fasting A/S
104A

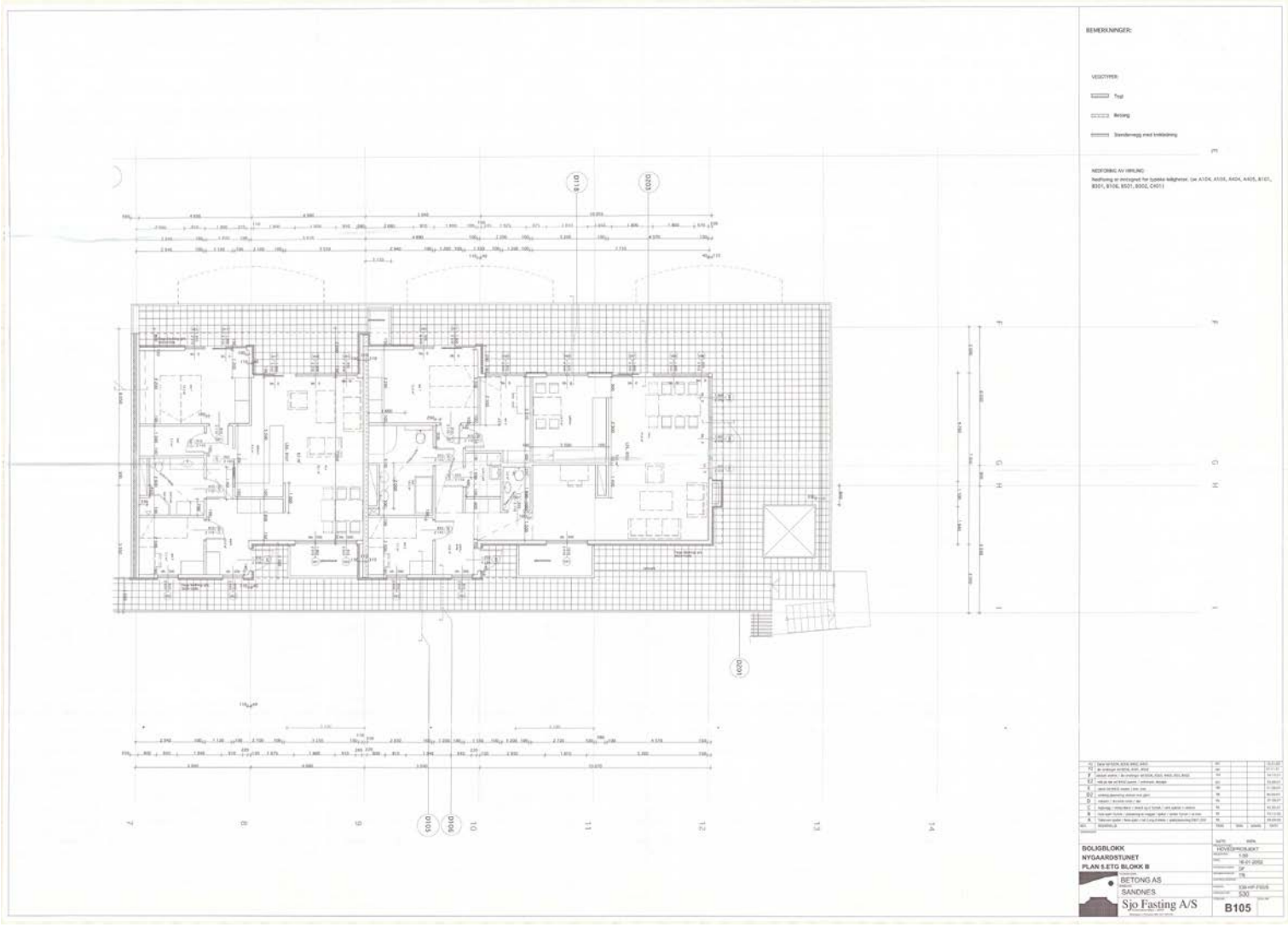

BEMERKNINGER:
VEGETYPER:
Tegl
Betong
Stenlerverogg med trekledning
D202
D205 vå
D 204 vå
D 206
D207 vå
D207
A
B
C
D
E
F
BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN 5.ETG. A-BLOKK
BETONG AS
SANDNES
Sjø Fasting A/S
105A

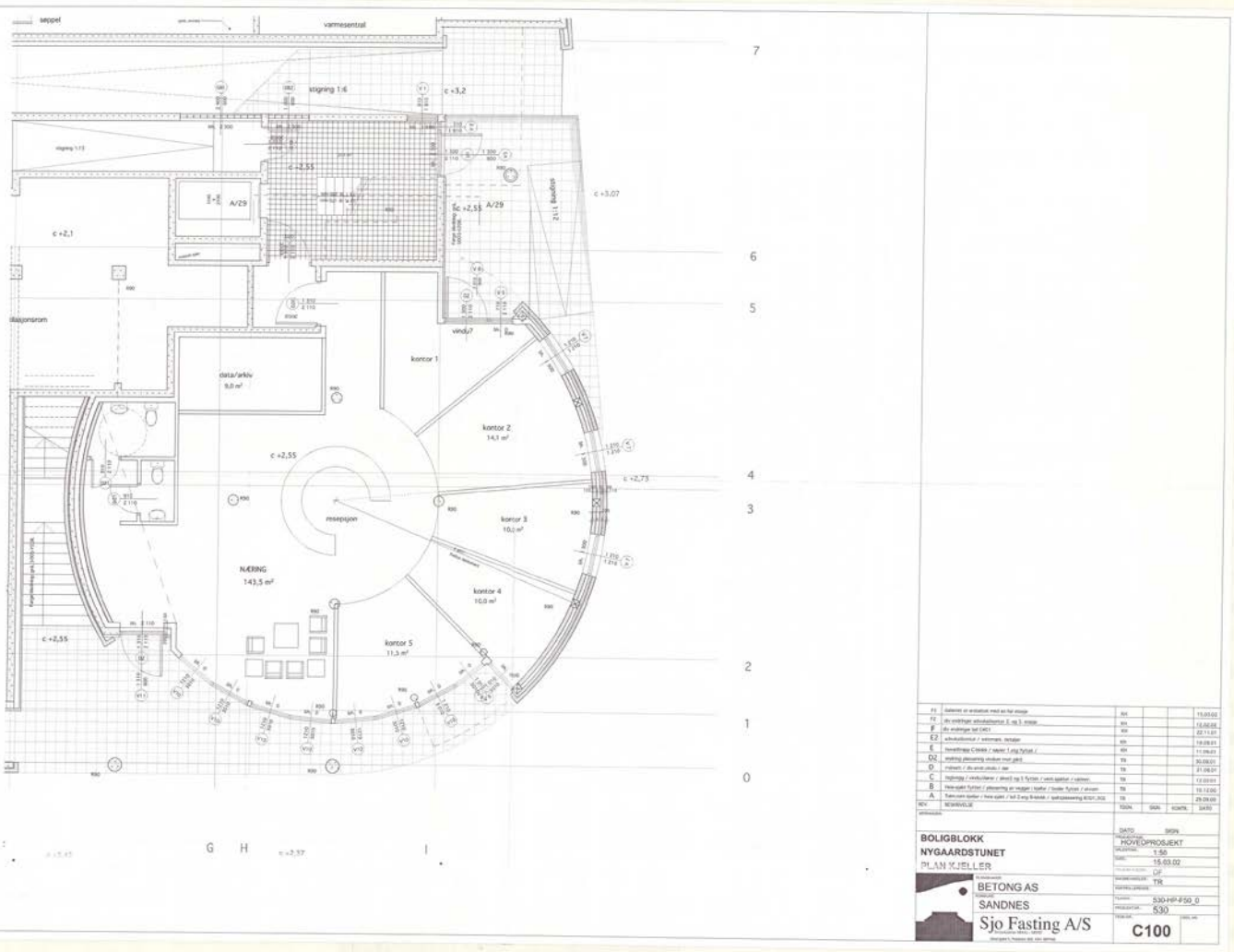

BEMERKNINGER:
VEGGTYPER:
Tegl
Betong
Standardvegg med trekledning
BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN 1.ETG BLOKK B
BETONG AS
SANDNES
Sjø Fasting A/S
B101

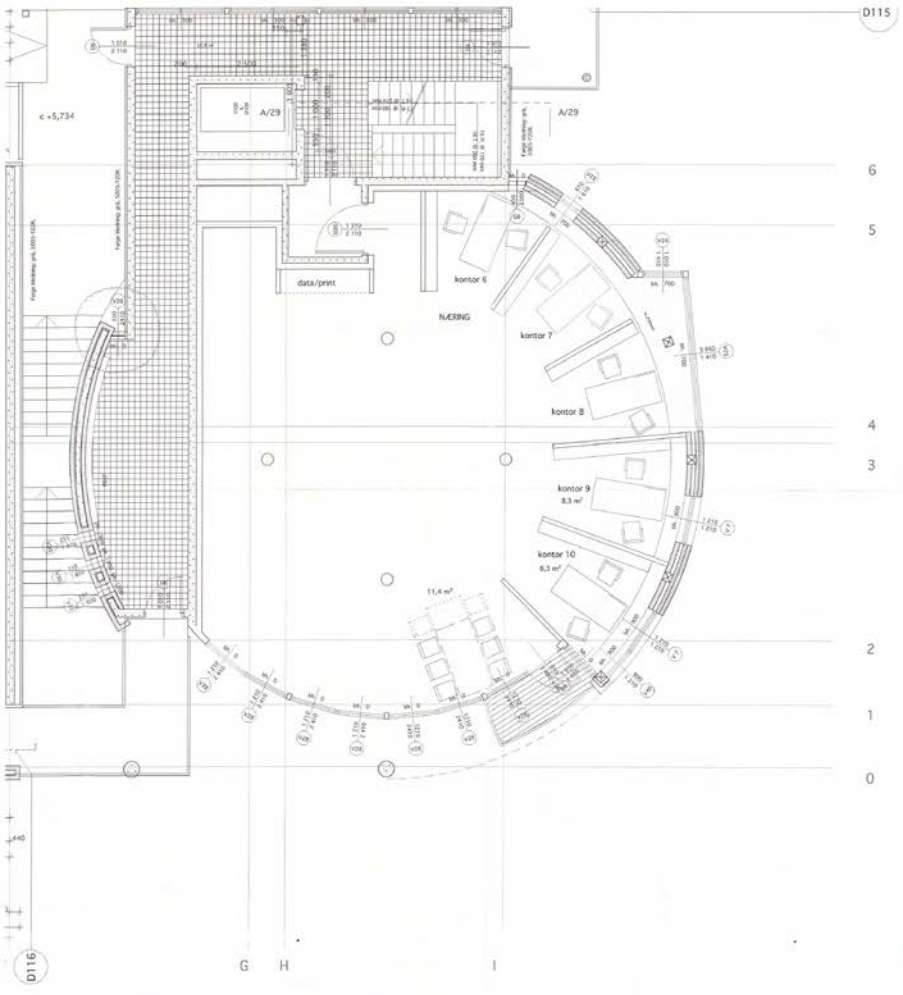
BEMERKNINGER:
BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN 2.ETG BLOKK B
BETONG AS
SANDNES
Sjo Fasting A/S
B102

BEMERKNINGER:
VEGGTYPER:
Tegl
Betong
NEDFORING AV HØYLINJE:
BOLIGBLOKK
NYGÅRDSTUNET
PLAN 3 ETG BLOKK B
BETONG AS
SANDNES
Sjø Fasting A/S
B103


REMERKNINGER:
VEGETYPER
Tegl
Betong
Standardvegg med installering
NEDFØRING AV FAKLING
Nedføring er innsignert for ripaktig leilighetsnr. (se A1D1, A1D3, A4D4, A4D5, B1D1, B3D1, B1D6, B3D1, B3D2, C4D1)
BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN 4.ETG BLOKK B
HOVEDPROSJEKT
1:50
19.01.2002
BETONG AS
SANDNES
Sjø Fasting A/S
B104


BEMERKNINGER:
VEGGTYPER:
Trapt
Betong
Standardvegg med kreftdeling
NEDFORING AV VIRKLING
Nedforing av virklingen for typiske leilighetar. (se A104, A105, A404, A405, B101, B201, B105, B501, B502, C401)
BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN 5.ETG BLOKK B
BETONG AS
SANDNES
Sjø Fasting A/S
B105


varmesentral
stigning 1:6
c +3,2
c +2,55
A/29
c +2,1
c +3,07
data/arkiv
9,0 m²
koncor 1
kontor 2
14,1 m²
c +2,75
resepsjon
kontor 3
10,0 m²
NÆRING
143,5 m²
kontor 4
10,0 m²
kontor 5
11,3 m²
BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN KJELLER
BETONG AS
SANDNES
Sjo Fasting A/S
HOVEDPROSJEKT
1:50
15.03.02
TR
530-HP-F50_0
530
C100



REV	BEMERKNING	TEGN.	SKN.	KONTR.	DATO
F4	Vinduer/terrasse endret	KH			30.07.02
F3	Galleriet er erstattet med en fell etasje	KH			11.03.02
F2	div endringer arkitektkontor 2. og 3. etasje	KH			12.02.02
F	div endringer iht CAD	KH			22.11.01
E2	arkitektkontor / entrecrank .detaljer	KH			19.09.01
E	hovedtrappe C-blokk / søyler 1.eng.fjøtast /	KH			11.09.01
D2	endring plassering vinduer mot gavl	TR			30.08.01
D	trappen / div.endr.vinds / dør	TR			21.08.01
C	trappegrp / vinduer/dører / akse3 og 6 fjøtast / vent.sjakter / vårbøer	TR			12.02.01
B	Hele-sjakt fjøtast / plassering av vegger / kjøler / boder fjøtast / arkiv	TR			10.12.00
A	Toalettrom sjakter / hele-sjakt / leil 2.eng B-blokk / sjakt-plassering B301,302	TR			29.09.00

	DATO	SIGN.

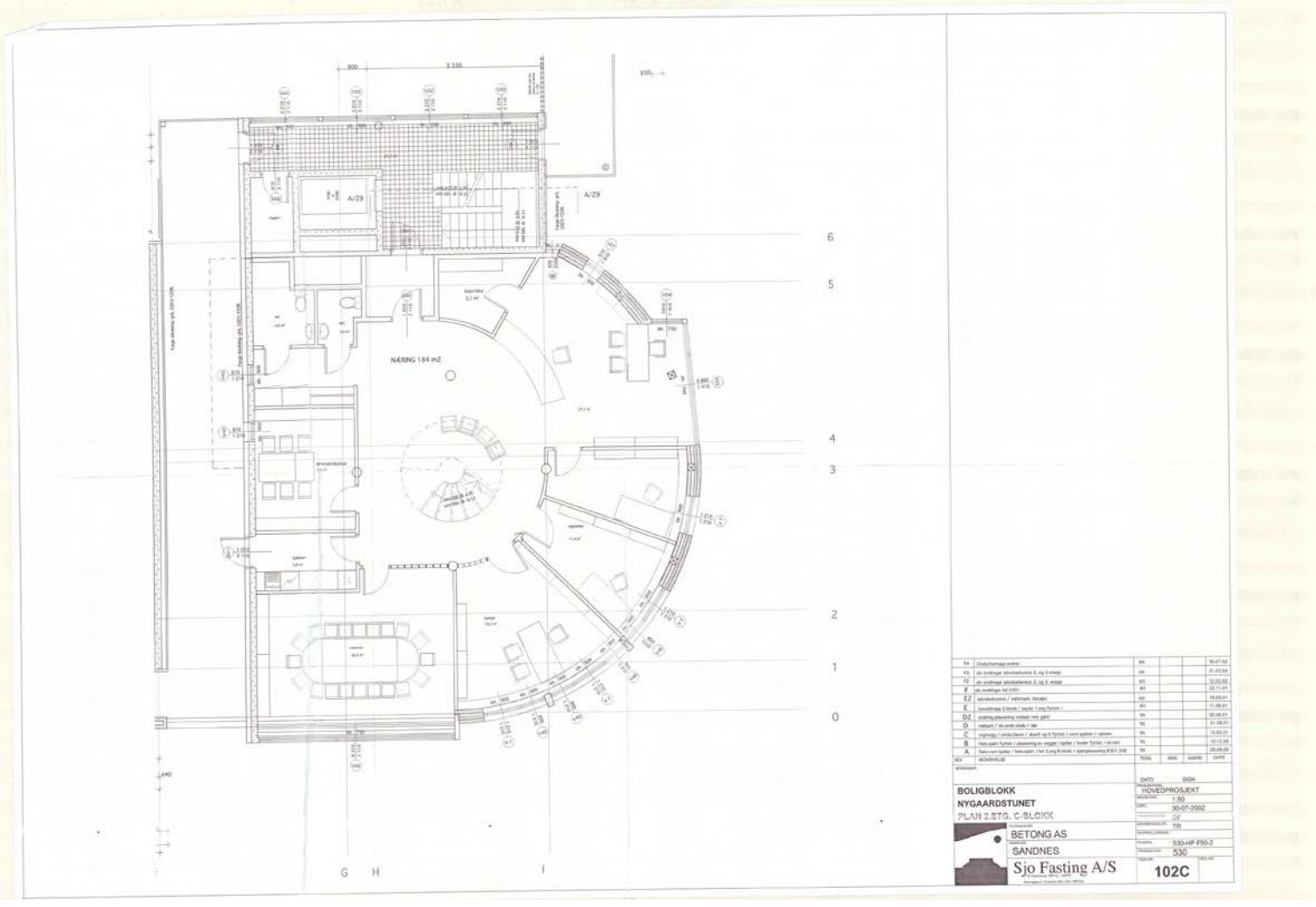
BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN 1.ETASJE

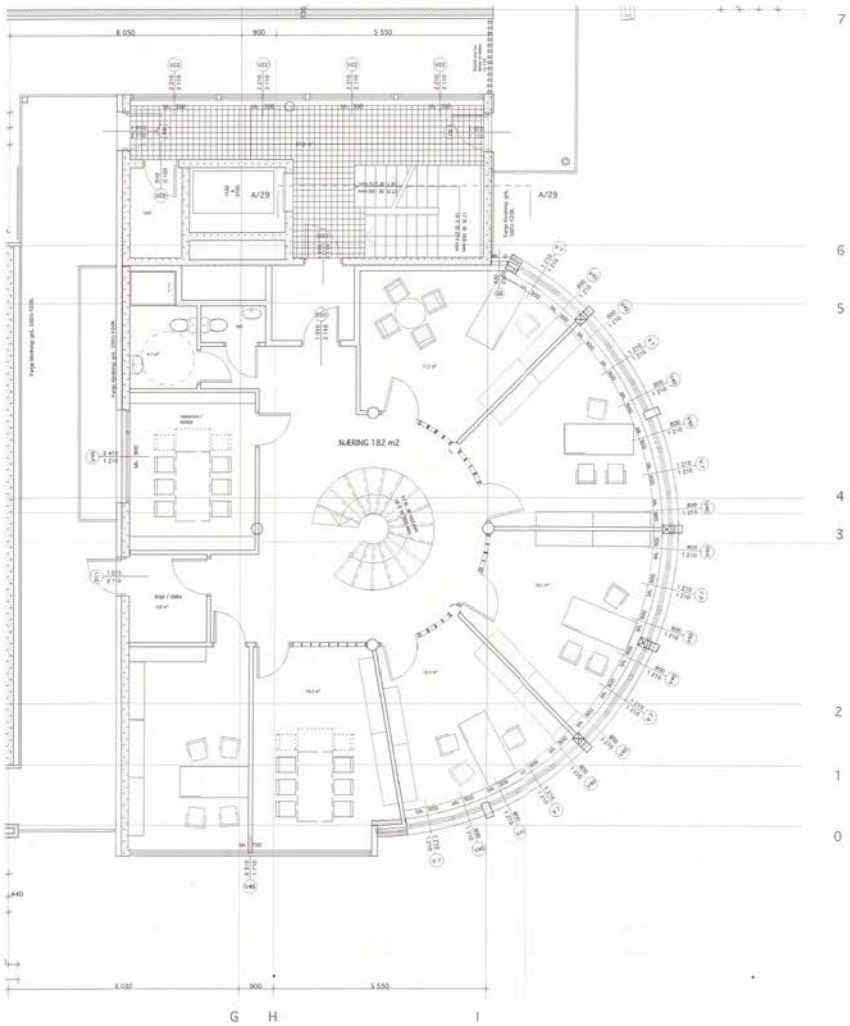
TILTAKSHAVER
BETONG AS

KOMMUNE
SANDNES

Sjo Fasting A/S

HOVEDPROSJEKT	
MÅLESTOKK	1:50
DATO	30.07.02
PROSJEKTERT	DF
SAKSBEHANDLER	TR
KONTROLLERTAV	
FILNAVN	530-HP-F50_1
PROSJEKTNR.	530
TEGN.NR.	C101
REDIG.NR.	


NÆRING 184 m2
A/29
6
5
4
3
2
1
0
G
H
I
BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN 2.ETG. C-BLOKK
BETONG AS
SANDNES
Sjo Fasting A/S
HOVEDPROSJEKT
1:50
30-07-2002
530
102C



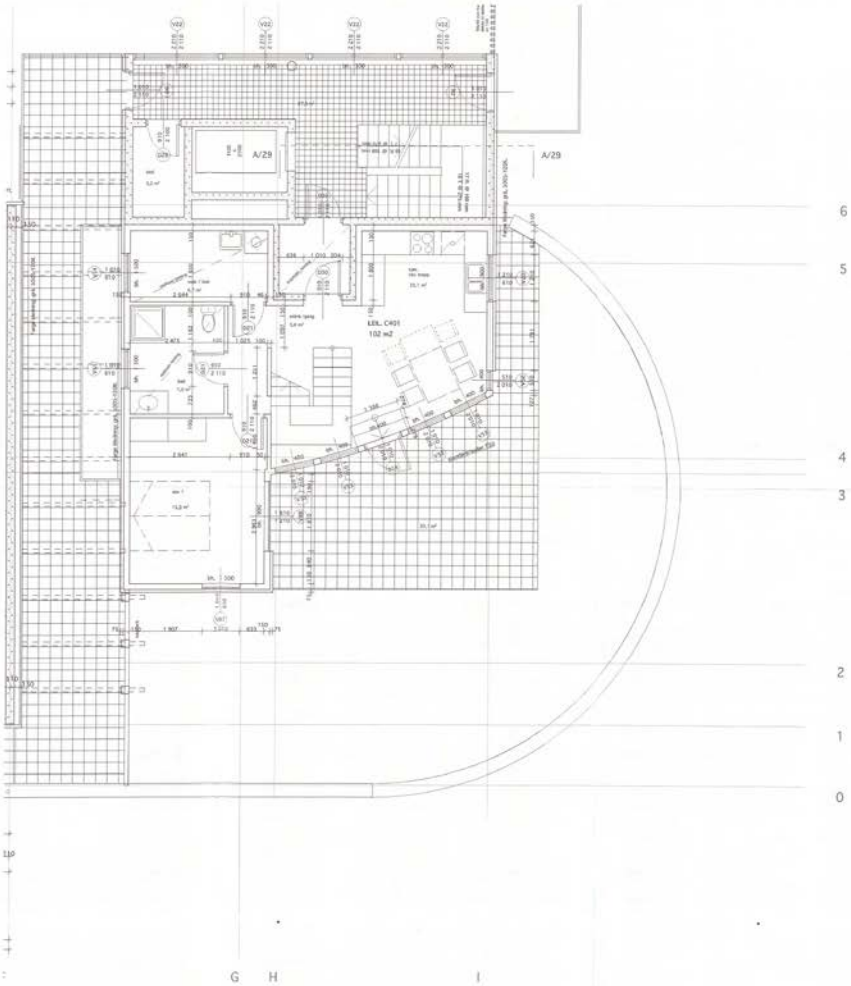
REV.	BEMERKELSE	RTGN.	SKN.	KONTR.	DATO
F3	div endringer advokatkontor 2. og 3.etasje	KH			31.05.02
F2	div endringer advokatkontor 2. og 3. etasje	KH			12.02.02
F	div endringer iht CAD!	KH			02.11.01
E2	advokatkontor / endrinsb. detaljer	KH			19.09.01
E	hovedtrapp C-blokk / sayler 1.etg.fyrtårn /	KH			11.09.01
D2	endring plassering vindusr mot gjard	TR			10.09.01
D	midtsarn / div.endr.vindu / dør	TR			21.08.01
C	trappegj. / vindu/dører / endr3 og 5 fyrtårn / vent.sjakter / vaskes.	SS			12.02.01
B	felle-sjakt fyrtårn / plassering av vegger / dyttler / bodø fyrtårn / elevator	SS			10.12.00
A	Tekn.rom kjeler / felle-sjakt / tel.3.etg 8-blokk / sjaktplassering 8301,302	SS			28.09.00

DATO	SIGN.
PROSJEKTNAVN	HOVEDPROSJEKT
MÅLESTOKK	1:50
DATO	31-05-2002
TEGNEMÅTE	
SAKSBEHANDLER	TR
KONTROLLERENDE	
TEGNING	530-HP F50-3
PROSJEKT NR.	530
TEGNING	103C

BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN 3.ETG. C-BLOKK

BETONG AS
SANDNES

Sjo Fasting A/S



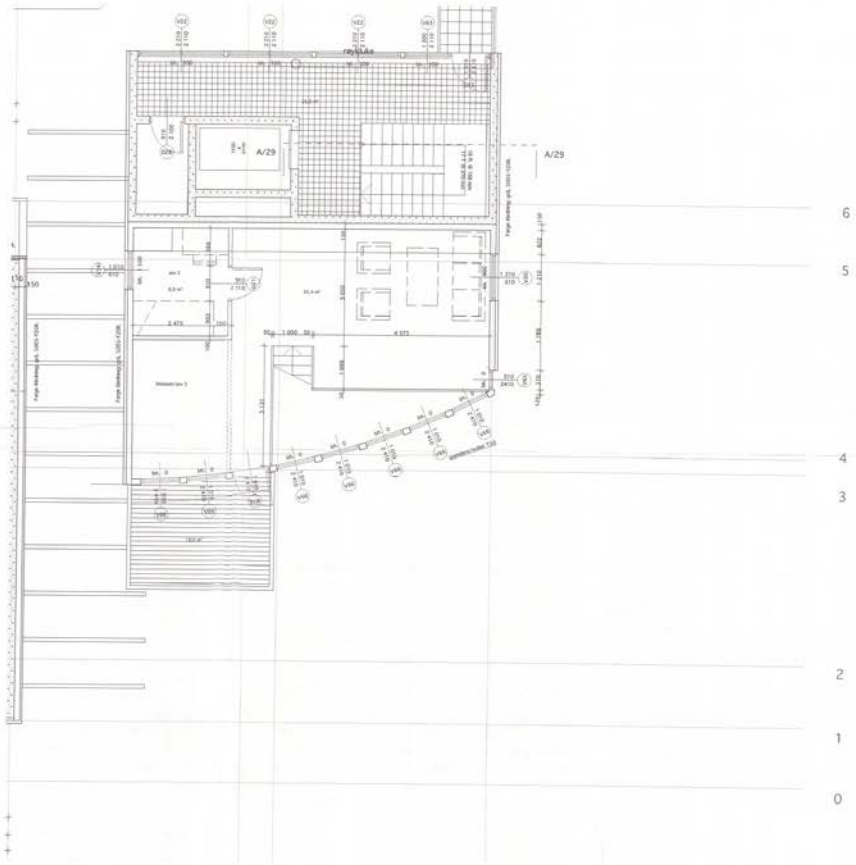
REV.	BESKRIVELSE	TEGN.	SIGN.	KONTR.	DATO
F3	[illegible]	KH			13.03.02
F2	div endringer arkitektkontor 2, og 3. etasje	KH			12.02.02
F	div endringer iht C401	KH			22.11.01
E2	arkitektkontor / antikmark, detaljer	KH			18.09.01
E	trappetrinn C-blokk / søyler 1 etg Tyrkiet /	KH			11.09.01
D2	endring plassering vinduer mot gård	TR			30.08.01
D	mikrovn / div små endr. / dør	TR			21.06.01
C	trappetrinn / vinduer / utsnitt og 3 Tyrkiet / vent.spalter / utsnitt	TR			14.05.01
B	Heis-spiler Tyrkiet / plassering div vegger / spiler / kader Tyrkiet / utsnitt	TR			19.12.00
A	Trappe-rom spiler / heis-spiler / iht 2.etg B-blokk / spesialplassering B301,302	TR			25.09.00

BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN 1.ETG. C-BLOKK

BETONG AS
SANDNES

Sjo Fasting A/S

DATO	SIGN.
HOVEDPROSJEKT	
1:50	
14-05-2002	
OF	
TR	
530-HP F50-4	
530	
104C	



REV.	BESKRIVELSE	TEGN.	SIGN.	KONTR.	DATO
F3					13.05.02
F2					12.02.02
F					22.11.01
E2					19.09.01
E					11.09.01
D2					30.08.01
D					21.08.01
C					12.03.01
B					10.12.00
A					29.08.00

MERKNADER:

BOLIGBLOKK
NYGAARDSTUNET
PLAN 5.ETG. C-BLOKK

BETONG AS
SANDNES
Sjo Fasting A/S

DATO / SIGN.
HOVEDPROSJEKT
1:50
14-05-2002
LF
TR
530-HP F50-5
530
105C

Nabolagsprofil

Jærveien 15 - Nabolaget Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Eldre**

Offentlig transport

Oalsgata Linje 22, 52, N94	1 min 0.1 km
Skeiane stasjon Linje L5	5 min 0.4 km
Stavanger Sola	17 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 15.3 km

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	13 min 1 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Stangeland skole (1-7 kl.) 500 elever, 27 klasser	16 min 1.2 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	3 min 0.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 0.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

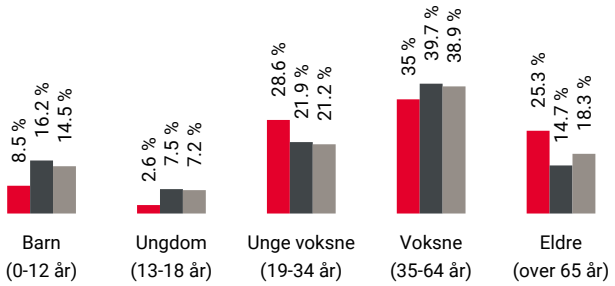
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rutebilstasjonen/Sandnes...	1 954	1 338
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Langgata barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.8 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min 0.9 km
Stangeland barnehage (0-5 år) 61 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Bystasjonen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Spar Byhagen Post i butikk	3 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

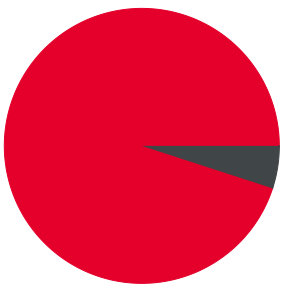
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Sport

Skeianeparken balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Vågen videregående Aktivitetshall, turnhall	8 min 0.7 km
EVO Sandnes	1 min
SATS Sandnes	4 min

Boligmasse

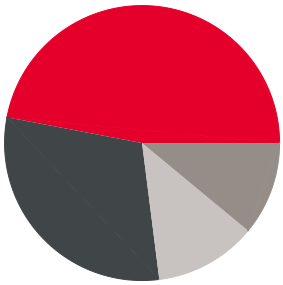


- 95% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

Bystasjonen Sandnes	4 min
Apotek 1 Vågen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 47% i barnehagealder
- 30% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 12% 16-18 år

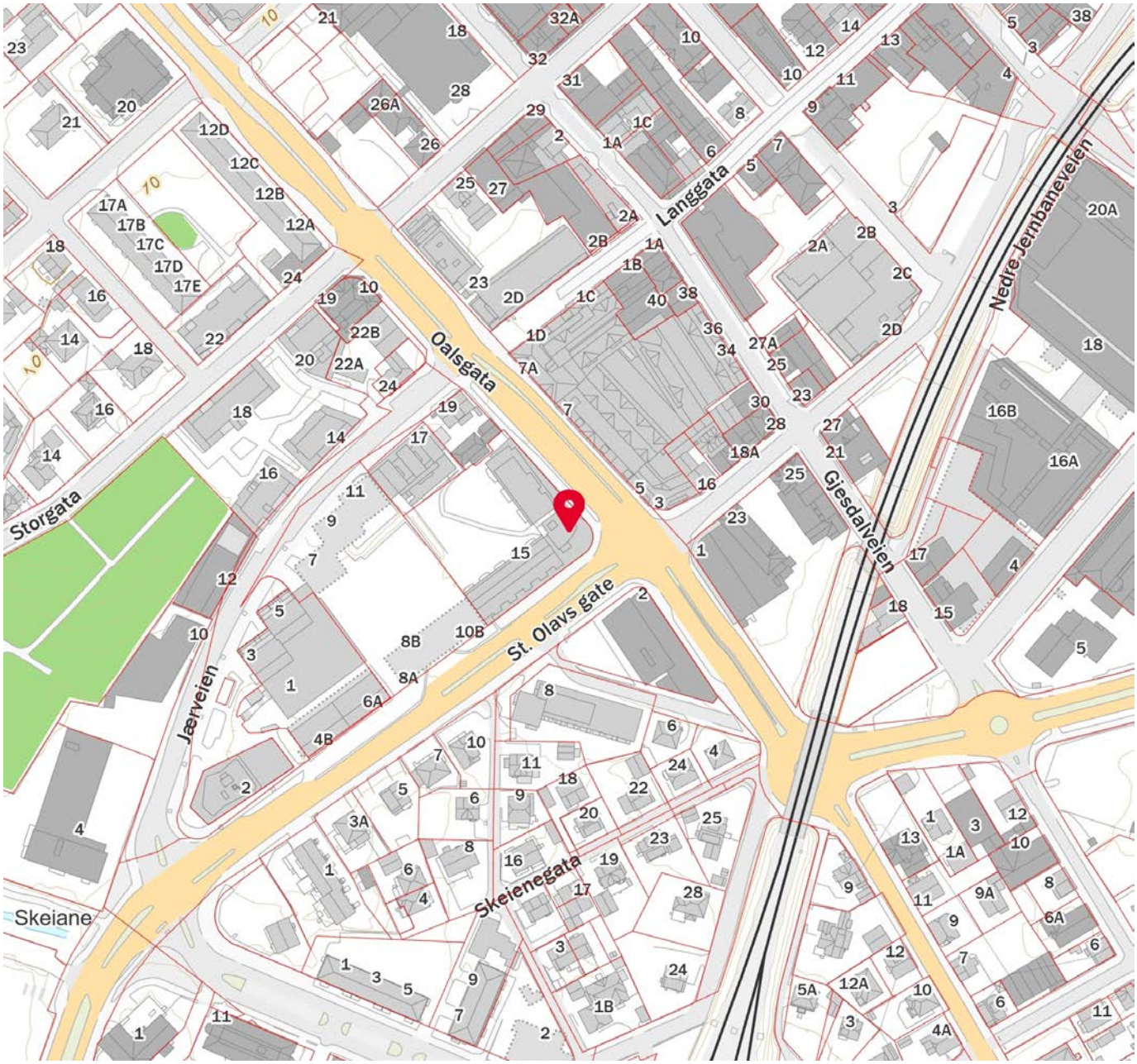
Familiesammensetning

- Rutebilstasjonen/Sandnes sentrum
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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



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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Jærveien 15
4319 SANDNES

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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