

aktiv.



Jærveien 130, 4321 SANDNES

**Moderne og innbydende leilighet
med sentral beliggenhet
Sandvedparken som nabo**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 390 000,-
Omkostn.:	Kr 85 990,-
Total ink omk.:	Kr 3 475 990,-
Felleskostn.:	Kr 3 352,-
Selger:	Kari Særheim
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2013
BRA-i/BRA Total	60/82 kvm
Tomtstr.:	1027.7 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 43, bnr. 343
Snr.	35
Oppdragsnr.:	1403240366

Behagelig sted å bo Lave felleskostnader Nærhet til flotte turområder

Vi har gleden av å presentere en flott og moderne selveierleilighet i Jærveien 130 leil. H0402. Beliggenhet midt i et etterspurt og populært område på Sandved. Kort avstand til Sandnes sentrum. Leiligheten er strøken med nylige oppgraderinger. God takhøyde. Krever minimalt vedlikehold og er kjent for gode naboforhold. Bør oppleves!

Leiligheten inneholder:

4. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, hagestue og bad. Egen bilparkering, sykkelparkering og bod i lukket anlegg. Heis og trapp ned til lukket parkeringsanlegg og resten blokken.

Et stort lukrativt uteområde for beboere med montert grill, lekeplass, benker og store grøntområder. Her kan en flytte rett inn!

Verdt å nevne:

- Ytre solskjerming ny i 2023
- Balansert ventilasjon
- Oppgradert kjøkken i 2024
- Isolert hagestue, innredet som stue nummer 2
- Lave felleskostnader, inkludert vannbåren varme i radiator
- Nytt gulv fra 2021. Vegg og tak malt i 2021
- Tilrettelagt for El-bil lading
- Lyse Altibox



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	46
Tilstandsrapport	50
Budskjema	137

Om eiendommen

Bruksareal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 16 m²

BRA totalt: 82 m²

4. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 6 m² Bod (utenfor boenhet)

BRA-b: 16 m² Innglasset balkong.

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 1027.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og stor gjesteparkering.

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sandvedparken Terrasse og befinner seg i et populært og attraktivt område på Sandved. Området er kjent for nærhet til flotte turområder og sitt gode naboforhold. Boligkomplekset ligger flott til mot tursti langs "Storånå". Sandvedparken er velholdt med flere lekeplasser, volleyballbane og kafé. Her har man tilgang på trenings- og mosjonsterreng rett utenfor døren. Rundturen rundt Stokkelandsvannet er en populær tur. Beliggenheten til Sandvedparken Terrasse gir utallige muligheter. Kort avstand til riksvei og motorvei gir fleksibilitet både i sørlig- og nordlig retning.

Dagligvarehandel: 500 meter fra leilighetsblokken ligger Rema 1000 Sandved. Gatekjøkken og bensinstasjon også i gåavstand. Bruelandsenteret er en spasertur eller sykkel tur gjennom parken. Ellers en kort kjøretur til andre dagligvarekjeder som Joker, Kiwi, Helgø og Bunnpris. Sandnes ble kåret til Norges mest attraktive by i 2022 og har mye å tilby. Kjøpesentre som Maxi, Amfi Vågen, Bystasjonen og Sandnes gågate i Langgata kan tilby shopping- og kafémuligheter. Kvadrat kjøpesenter er en kort biltur unna.

Gode skole- og barnehagetilbud kan nås enkelt med gangavstand fra eiendommen med blant annet Sandved barnehage, Sandvedhaugen barnehage, Sandved og Ganddal barneskole, og Skeiane ungdomsskole.

Sport- og fritidstilbud: Treningscenter og helsetilbud finnes i kort avstand på Sørbø/Hove. Ellers gir nærheten til Sandnes tilgang på alt en trenger. Det er kun 2,2 kilometer til Ruten, midtpunktet i Sandnes sentrum. Med tur- og sykkelstien like ved tar det ikke mange minutter inn til Sandnes sentrum. Sandneshallen kan tilby flere gode sports- og fritidstilbud i nærområdet med blant annet fotball, friidrett og volleyball.

Sandvedparken er et veletablert turområde, og har en lengde på ca.

3,5 km. Gjennom parken renner Storåna som ender i Gandsfjorden. Utenfor Sandnes sentrum ligger Byfjellene med Gramstad som et naturlig utgangspunkt for utallige fjelltopper og stier.

Kollektivtilbudet er rikelig. Det går flere busser inn til sentrum av Sandnes, Forus og utover Jæren. Togstopp på Ganddal og Skeiane tar deg enten til Stavanger eller i retning mot Bryne. Kort vei til bussholdeplass.

For ytterligere informasjon se nabolagsprofil vedlagt salgoppgave.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

Bygningssakkyndig / Type takst

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2013. Bygning er oppført med grunnmur av betong. Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med trekledning/fasade plater. Etasjeskiller av betong. Flat takkonstruksjon i betong, tekket med asfaltbelegg.

Leilighet er i god stand og uten påvist skader. Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Innhold

Leiligheten fremstår lys og innbydende med god planløsning! Er en av de leilighetene som har relativt flott utsikt fra hagestuen. En flott bolig som passer til de fleste. Etterspurt beliggenhet og moderne. Her har du alt du trenger og mer til.

Gang/entrè

Når du kommer inn hovedinngangen er det god plass til å sette fra seg yttertøy og sko.

Stue

Stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen er både åpen og romslig med naturlig plass til stor sofa og tv, og god plass til flere sittesoner. Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt hagestue med utsikt - Her får du oppleve solnedgangen.

Kjøkken

Et særdeles moderne og tidløst kjøkken enten du er der for å spise eller for å trylle frem de lekreste retter. Flott kjøkkeninnredning med integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. God skap- og benkeplass til det en skulle ha behov for. Her er det rikelig med plass til stort spisebord like ved kjøkkenet. Plassering av kjøkkenet gjør det til en naturlig del av oppholdsarealet. Kjøkkenet ble oppgradert med nye fronter fra Norema november 2024. I tillegg til oppvaskmaskin og nytt kombiskap. Fem lysspotter under underskap (montert i etterkant av bildetaking) gjør kjøkkenet lyst og trivelig.

Våtrom/bad

Boligen har et helfliset bad med gulvvarme. Tidløst baderomsinnredning med god belysning. Oppbevaring i seksjon med speil og servant under vask. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom

Velkommen til din egen soveromsuite! Hovedsoverommet er romslig og luftig med god plass til ønsket soveromsinnredning med egen bod som er omgjort til walk-in-closet. De to skyvedørene inn til Walk-in-closet er oppgradert til speil. Det ekstra soverommet innredes etter behov. Det er blitt brukt som kontor, barnerom og gjesterom.

Fellesområde:

Privat lekeplass og uteområde for beboere i sameiet. Store lekeplasser. Grillplass med benker. Stort plenområde.

Verdt å legge merke ved:

- Nærhet til E39
- Fine turområder
- Gode solforhold
- Heis av god størrelse

- Lave felleskostander
- Balansert ventilasjon
- Isolert hagestue, fin stue nummer to
- Stor bod og egen avlåst sykkelparkering
- Tilrettelagt for montering av el-bil lading
- Utvendig solskjerming, styring via app eller fysisk kontroll.
- Gåavstand til kollektivtilbud; buss og Ganddal samt Skeiane jernbanestasjon
- Oppgraderinger er gjort (Nye hvitevarer og kjøkkenfronter nov-23, nytt laminatgulv -21, malt vegger og tak -21, nytt bladebatteri og dusj -23, oljebeiset gulv i hagestuen i 2023
- Ny motor ventilasjonssystem i -23)

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

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. Ingen TG3 ifølge takstmannens tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist skader på innredning.

Tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig på toalett, da disse kan ha forskjellige løsninger for lekkasje varsling. Det er ikke nødvendig med tiltak nå på dører til innredning, men utskiftning må regnes med på sikt.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse/Altibox. Inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering i lukket anlegg.

Sykkelparkering i avlukket rom

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Pliktig medlemskap i velforening.

Se i vedtekter under punkt 5 for sameiets og sameiernes vedlikeholdsplikt.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løseøreliste.

NB:

Alt løseøreliste i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løseøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løse hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

Energi

Oppvarming

Boligen er tilknyttet fjernvarme anlegg som forsyner leilighet med varmt forbruksvann og oppvarming. Ellers elektrisk.

Energikarakter / Energifarge

B / Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær 2022

Kr 854 894

Formuesverdi sekundær 2022

Kr 3 248 598

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

77/3877

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 352

Felleskostnader inkluderer

I felleskostnader inngår det utgifter til styre-, konsulent-, forretningsfører- og revisjonshonrar, lønn, kommunale avgifter, fellesareal strøm, Tv og internett, drift og vedlikehold, annen driftskostnad, og forsikring bygg. Herav kr. 50 A-konto innbetaling

for strøm varmt vann.

Sameiet

Sameienavn / Organisasjonsnummer

Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2 / 911707470

Om sameiet

Sameiet består av 39 eierseksjoner.

Styret i Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2 har laget en årsrapport som belyser det som vi mener er viktige aspekter for beboerne her i sameiet, i lys av det arbeid styret har vært involvert i og utført.

Sameiets vedtekter

Styret er oppfordret av Styret Felles til å følge opp vedtektene som seksjonseierne har vært med på å bestemme. Sandvedparken Terrasse skal være et trygt og godt sted å bo.

Informasjon til beboere

Informasjon ut til beboerne blir lagt ut på vår nettside under praktisk info.

For nyinnflyttere er det utarbeidet et hefte «Velkommen til Sandvedparken Terrasse». Det inneholder informasjon om husregler, kontaktinformasjon og annet som er nyttig.

Utleie

De som leier ut sin leilighet må informere leietager om vedtekter og ordensregler som gjelder for sameiet. Det må meldes fra til styret med opplysning med navn, telefon e-postadresse og om hvor mange som bor i seksjonen med tanke på evakuering.

Gjesteparkering

Når det gjelder Gjesteparkering er det en henstilling til alle beboere at den ikke brukes til parkering av egen bil. Det er kun for av- og pålessing, altså kort opphold for å få varer levert opp i leiligheten. Ellers er gjesteparkering nettopp dét, for gjester.

Styrets planer

- Følge opp revidering av Vedtektene for å samkjøre disse med de to andre sameiene.
- Re-seksjonering av sameiene: Vi har engasjert Nordica AS i forbindelse med det innledende utredningsarbeidet, så som avklaring av juridiske forhold, prosedyre for gjennomføring, fordeler og ulemper etc. Således ble det oppdaget at vi ikke er formell eier av tomten byggene står på. Vi har derfor engasjert juridisk bistand til å se på dette og få ordnet saken - regner med at det er en forglemmelse fra utbyggers side og at der blir en løsning på saken nå i 2022.
- Følge opp brannsikkerheten
- Følge opp arbeid relatert til forebyggende drift og vedlikehold.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Kfr. styret og les vedtektene/husordensreglene for mer info.

Forretningsfører

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 343, seksjonsnummer 35 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:

1108/43/343/35:

28.06.2012 - Dokumentnr: 522207 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 35. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 77/3877.

20.08.2015 - Dokumentnr: 756772 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:43 Bnr:342

Bestemmelse om rett til én parkeringsplass og én bod. Rettet etter tinglysingsloven § 18, jf vedtak av 01.12.2015. US

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger, datert 13.02.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området:
Reguleringsplan ID 2003131 - Reguleringsplan for gnr. 43, bnr.51,52 m.fl., Åsedalen -
Ikrafttredelse 24.03.2009.

Kommuneplan ID 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse
15.05.2023.

KPHensynsonenavnH310 - Ras- og skredfare

KPHensynsonenavnH210 - KPStøy Rød sone

KPHensynsonenavnH220 - KPStøy Rød sone

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

85 990 (Omkostninger totalt)

96 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 475 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 486 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 489 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 85 990

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jonas Le | Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no | Tlf: 941 66 646

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5, 4340 Bryne | Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato 13.11.2024



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

aktiv.

Plantegning

Velkommen til Jærveien

130 leil. H0402

presenteres av Jonas Le, Aktiv Eiendomsmegling.



Åpen og romslig stue/kjøkken

Fantastisk, naturlig dagslys.

Ekstra takhøyde bidrar til
økt romfølelse.







Plass til spisebord like ved kjøkkenet.

Moderne og tidløst kjøkken.

Ny oppvaskmaskin og kombiskap november 2024.





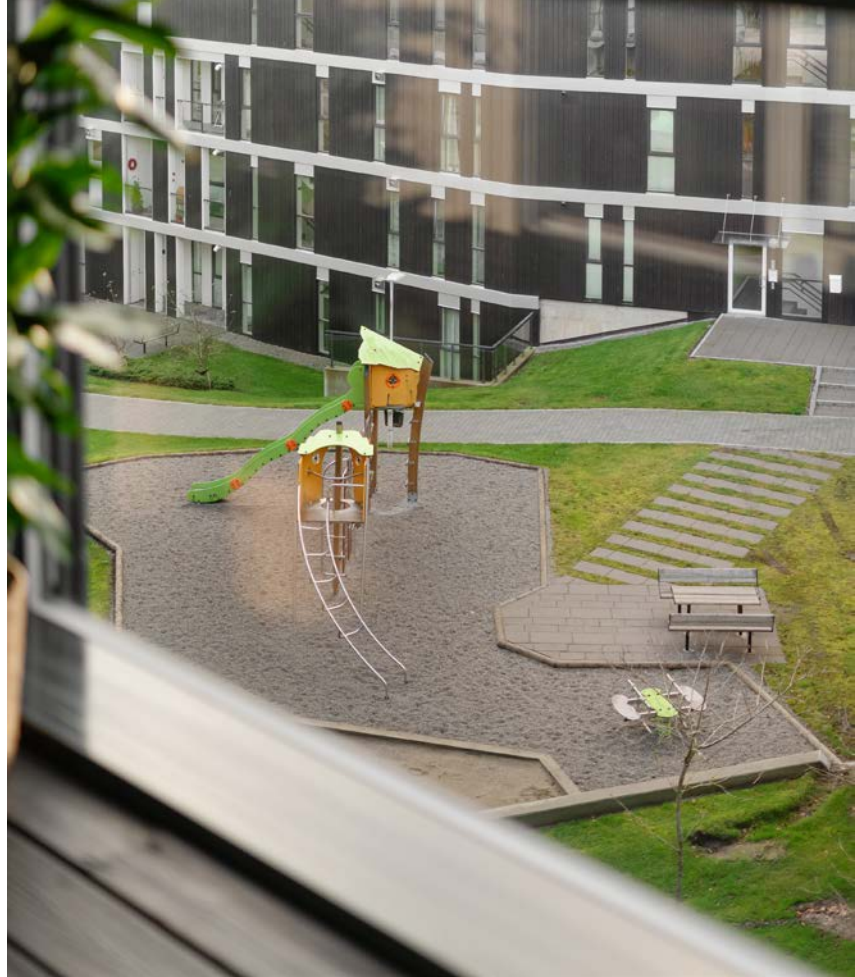




Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt hagestue.

Montert utvendige solskjerming i 2023. Styres ved app eller fysisk kontroll.

Hagestue med utsikt og gode solforhold - Her får du oppleve solnedgangen.









Hovedsoverom. Rommet er romslig og luftig med god plass til ønsket soveromsinnredning med egen bod som er omgjort til walk in closet.







Det ekstra soverommet innredes etter behov. Det er blitt brukt som kontor, barnerom og gjesterom.



Boligen har et helfliset bad med gulvvarme.

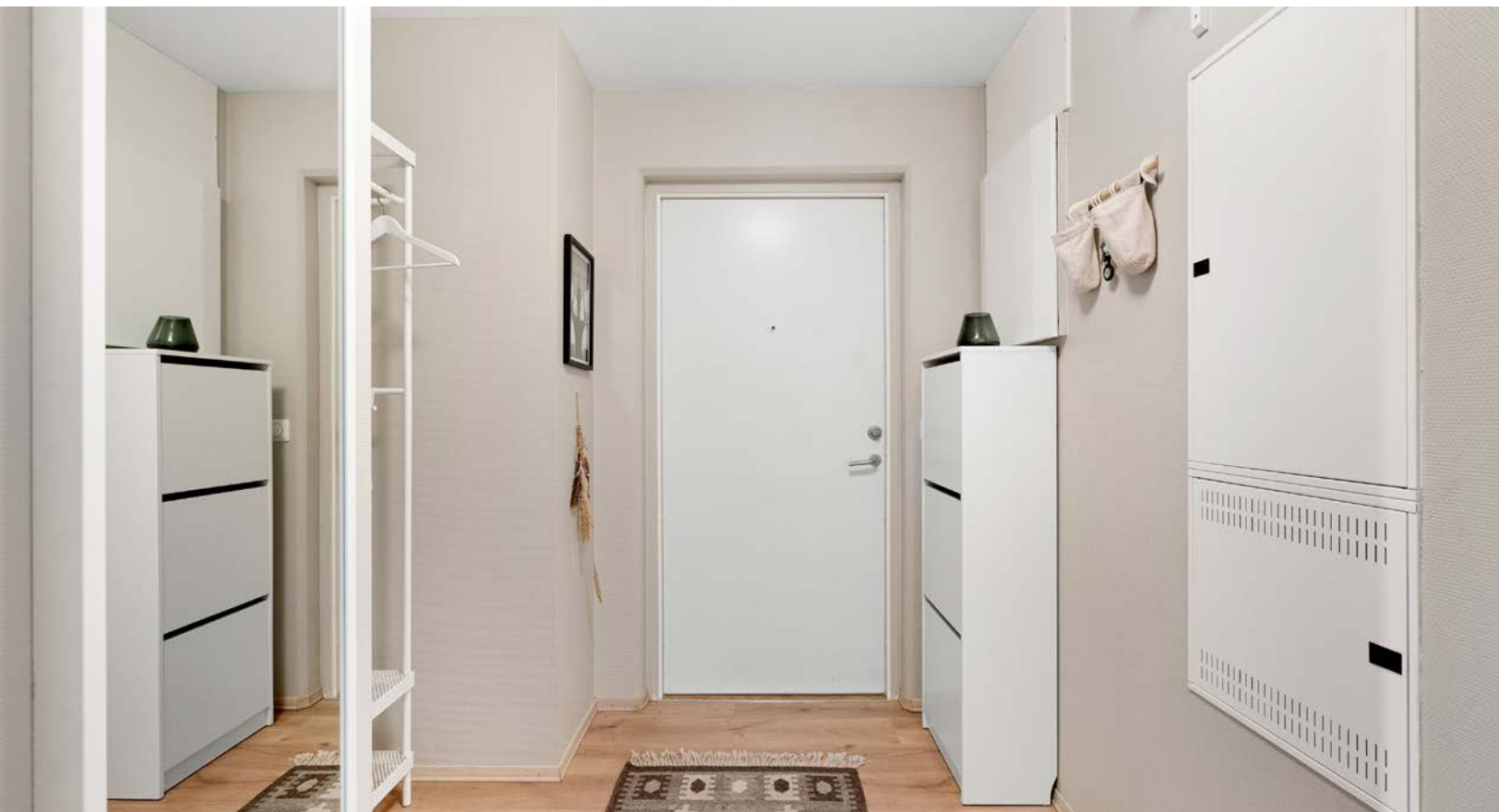
Innredningen består av servant i seksjon med speil og belysning over, vegghengt toalett, og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.





Entré



Her er det god plass til å sette fra seg yttertøy og sko.



Parkering i lukket anlegg med mulighet til elbil lader.



Sportsbod i samme anlegg.



Egen avlåst sykkelparkering i anlegget.



Stor gjesteparkering like utenfor boligkomplekset.

Et stort lukrativt uteområde
for beboere med montert grill,
lekeplass, benker og store
grøntområder.

Her kan en flytte rett inn!





Sandvedparken



Sandvedparken



Sandvedparken



Sandvedparken



Sandnes kulturhus ble offisielt åpnet nyttårsaften 1999 og ligger på Mauritz Kartevoldsplass i Vågen. Kulturhuset inneholder to saler, kurs- og konferanselokaler, bibliotek, restaurant og gjestehavn.



Sandnes havn



Rutenparken er plassert like ved Ruten buss- og togstasjon, og kun et steinkast fra gågaten i Sandnes.



Før var Langgata mest kjent for å være landets lengste gågate. I dag er Langgata et sted folk stikker innom sine faste kvalitetsbutikker, eller et sted du kan tilbringe noen timer når du vil bli inspirert, handle eller bare slå av en prat.

Nabolagsprofil

Jærveien 130 - Nabolaget Skei/Sandve - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Åsedalen	5 min 🚶
Linje 22, 52, N94	0.4 km
🚗 Skeiane stasjon	24 min 🚶
Linje L5	1.8 km
🚗 Stavanger stasjon	15 min 🚶
Linje F5, L5	16.3 km
✈ Stavanger Sola	15 min 🚶

Skoler

Sandved skole (1-7 kl.)	18 min 🚶
673 elever, 45 klasser	1.4 km
Ganddal skole (1-7 kl.)	23 min 🚶
541 elever, 31 klasser	1.7 km
Sørbø skole (1-7 kl.)	24 min 🚶
547 elever, 38 klasser	1.7 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min 🚶
365 elever, 32 klasser	1.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.)	27 min 🚶
493 elever, 33 klasser	1.9 km
Gand videregående skole	4 min 🚶
1025 elever, 64 klasser	2.1 km
Akademiet vgs. Sandnes	4 min 🚶
286 elever	2.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

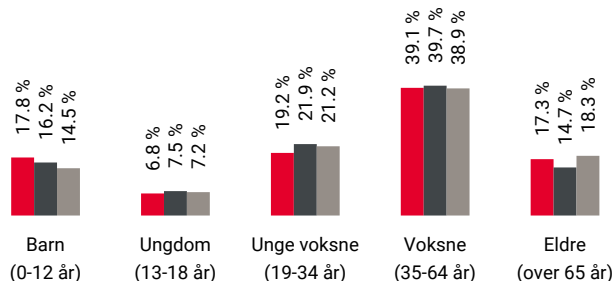
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Skei/Sandve	2 206	988
🇳🇴 Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandvedhaugen barnehage (0-5 år)	14 min 🚶
236 barn	1.1 km
Sandved barnehage (0-5 år)	15 min 🚶
63 barn	1.1 km
Brueland barnehage (1-5 år)	19 min 🚶
157 barn	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Sandved	7 min 🚶
PostNord	0.5 km
Joker Sandved	14 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



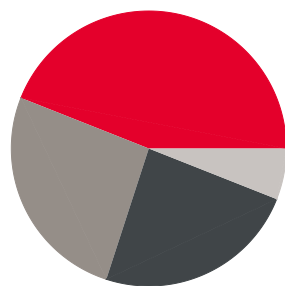
Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

Sport

	Sandvepark balløkke	8 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
	Sandnes brannstasjon	10 min	🚶
	Aktivitetshall	0.7 km	
	Ganddal Terapi & Trening	19 min	🚶
	Synergi Treningssenter	19 min	🚶

Boligmasse



- 44% enebolig
- 24% rekkehus
- 26% blokk
- 6% annet

«Meget sentralt. Kort vei til "alt"»

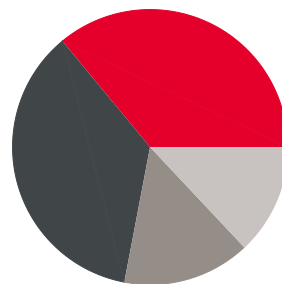
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Bruelandsenteret	21 min	🚶
	Vitusapotek Ganddal	21 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

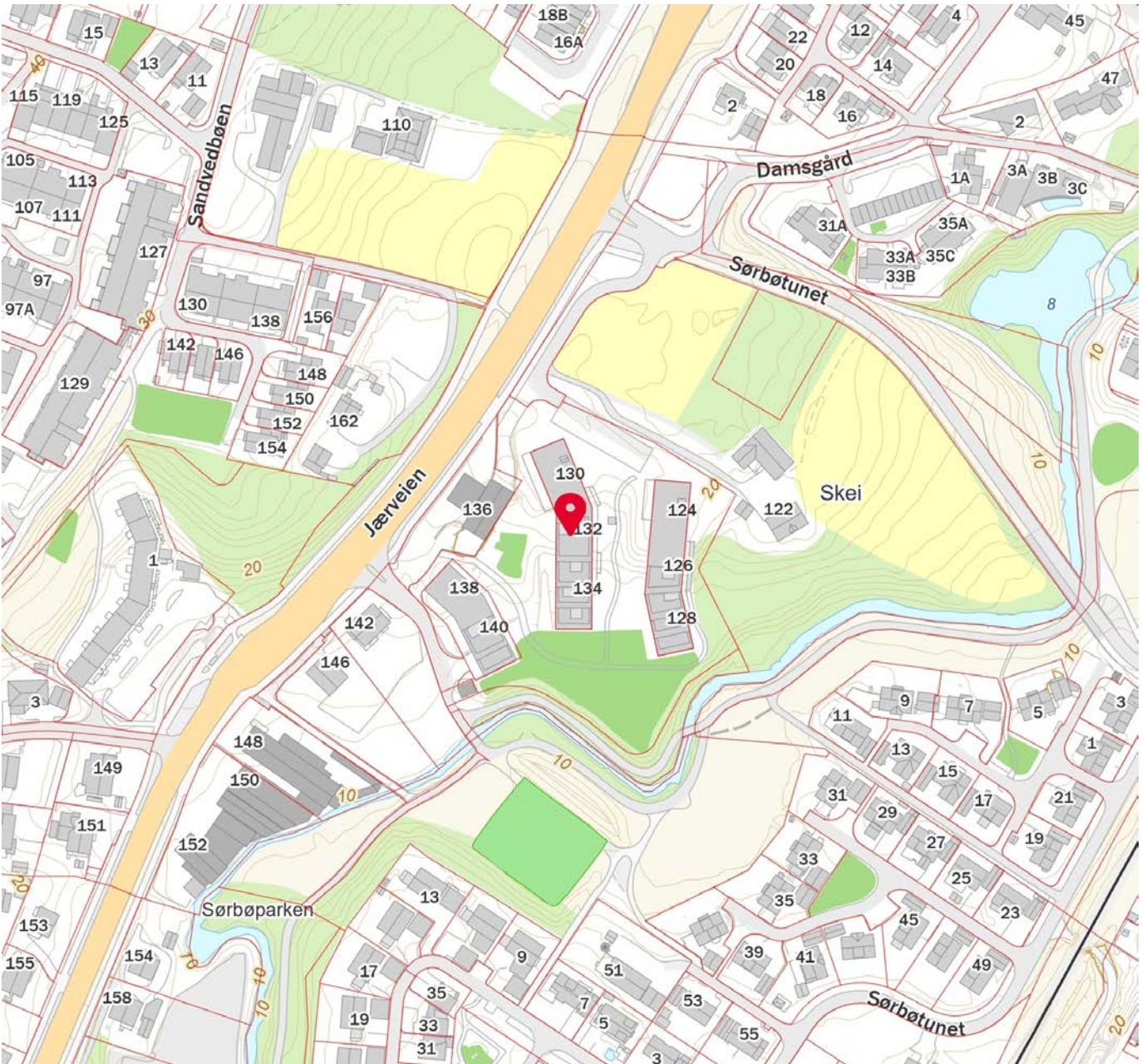
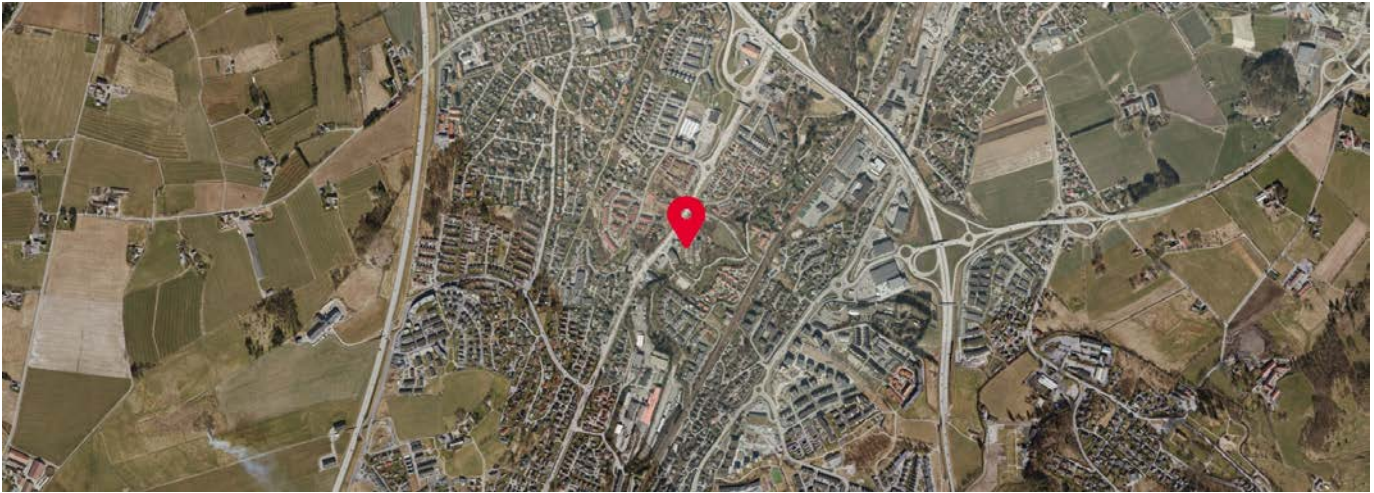


0% 43%

- Skei/Sandve
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240366	
Selger 1 navn	
Kari Særheim	
Gateadresse	
Jærveien 130	
Poststed	Postnr
SANDNES	4321
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Gjensidige forsikring ASA
Polise/avtalnr.	89417781

Document reference: 1403240366

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

2021: Malt tak og vegger. Renset terrassebord og oljebeiset. Oljebeiset i en mørker farge i 2023. 2022: Nytt blandebatteri og dusj. 2023: Installert utvendige screens av HD Solskjerming.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jærveien 130, 4321 SANDNES

 SANDNES kommune

 # gnr. 43, bnr. 343, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 12.11.2024

Oppdragsnr.: 19998-2309

Referansenummer: MG3416

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rogaland ByggTakst AS

Vår takstmann i Rogaland ByggTakst AS er autorisert og godkjent for boligtaksering gjennom NORSK TAKST.

Takstmann har 30 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL(plan og bygningsloven),Kvalitetssikring/HMS arbeid.

Rogaland ByggTakst har fokus på faglig kvalitet, og taksering utføres i henhold til NORSK TAKST sine retningslinjer.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 2013.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning/fasade plater.

Etasjeskiller av betong.

Flat takkonstruksjon i betong, tekket med asfaltbelegg.

Leilighet er i god stand og uten påvist skader.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Leiligheten er en del av et sameie.

Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie.

Som oftest holder Sameie maling. etc.

Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, takteking m/renner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

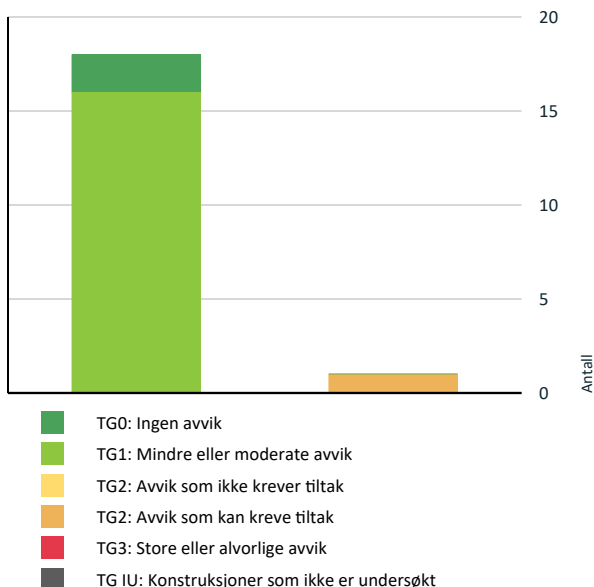
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Det er påvist skader på innredning.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2013).

Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1997.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører.

Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

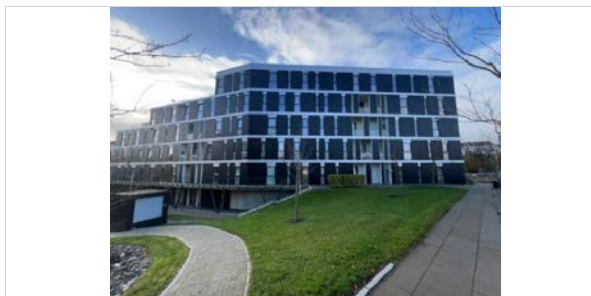
Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Standard

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

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

! TG 1 Innglasset balkong.

Innglasset balkong med stedstøpt betongdekke, med utgang fra stue. Innglasset balkong fremstår i god teknisk stand og uten påvist skader/feil. Glassvegger/rekkverk i glass/stål og ihht. forskriftskrav gjeldende for byggeåret.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.
Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av alder, visuelle observasjoner.
Enkle nivelleringer er gjennomført uten unormale registreringer.

Til Orientering.

Det er ikke rapportens intensjon å vurdere hvorvidt man kan legge ny laminat/parketter eller lign. oppå eksisterende etasjeskille.
Toleransekravene for mange av disse produktene er 2-3 mm på 2 meter, hvilket i stor grad er relatert til overtakelse av nybygg.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.
Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført ihht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

Ved kontroll av overflater avdekket det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran er synlig i sluk og klem med klemring.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket er malt.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt og har gulv varme.
Lokalt fall i dusj sone.

ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig på toalett, da disse kan ha forskjellige løsninger for lekkasje varsling.

Det er ikke nødvendig med tiltak nå på dører til innredning, men utskiftning må regnes med på sikt.



Lekkasje varsler mangler under toalett.



Fuktskade på dører i nedre del av innredning.

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 ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Fronter/dører er skiftet i 2024, skrog/skaper fra 2013. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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



Fordelerskap for vannrør.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Vannbåren varme

Leilighet i bygning er tilknyttet fjernvarme anlegg som forsyner leilighet med varmt forbruksvann og oppvarming.

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.

Tilstandsgraden 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.

El installasjon fra byggeår.

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.

Tilstandsrapport

2013

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Nei



El skap.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

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?

Aralet 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.



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 bod
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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	60	6	16	82	
SUM	60	6	16		
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , 2 Soverom , Bad , Entré	Bod (utenfor boenhet)	Innglasset balkong

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se eieres egenerklærings skjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Kari Særheim	Rekvirent
	Kari Særheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	43	343		35	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Jærveien 130

Hjemmelshaver

Særheim Kari

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2024	Mottatt 11.11.2024	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.02.2028	Mottatt 11.11.2024 Ferdigattest erstatter midl. brukstillatelse fra 14.03.2013	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	24.05.2012	Mottatt 11.11.2024	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MG3416>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS,
Jernbanegata 5
4340 BRYNE

Dato: 25.10.2024

Deres ref.: 1403240366 Vår ref.: Svein Magne Gloppen

Saks. Nr: 5536

Eiendomsinformasjon

Sameiets navn	Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2
Sameiets adresse	Jærveien 130, 132, 134 4321 SANDNES
Org.nr.	911707470
Seksjonsnummer	35
Gardsnummer	43
Bruksnummer	343
Byggeår	2012
Bolignummer	H0402
Gate	Jærveien 130, 4321 SANDNES
Hustype	Eierseksjon
Eier / medeier	Særheim, Kari Jærveien 130, 4321 SANDNES
Forsikringselskap (Byggforsikring)	Gjensidige Forsikring ASA Forsikringsnummer 89417781
Styreleder i Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2	Tharald Brekne E-post: tharald.m.brekne@gmail.com Mobil: 94131611
Diverse informasjon	Sameiet består av 39. Se resultatregnskap for mere informasjon.
Felleskostnader med forfall den 20. hver mnd.	3 352,00 pr. mnd. Herav kr. 50 A-konto innbetaling for strøm varmt vann.
Formue og Fellesgjeld pr. 31.12.2023	Formue 23 737 Restgjeld 720
Eierskiftegebyr Betales til PHM Forvaltning AS	5 108,- eks. mva. Indeksreguleres hvert år
Meglerfirma:	Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Org. nr. 834001942 MVA
Saksbehandler i PHM Forvaltning AS	Svein Magne Gloppen Mobil: 466 11 735 E-post: forvaltning.vest@phm.no

Viktig informasjon til megler:

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Protokoll ordinært Årsmøte for 2023 i Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2

Dato: 18.06.2024 Klokken: 17:00

Sted: Bedriftsveien 22

Til stede var det **5** seksjonseiere med stemmerett

Det ble levert **1** fullmakter

Fra PHM Forvaltning AS møtte Gunnleiv Østebø

Sak 1. Konstituering

- a. Registrering av seksjonseiere og fullmektige.
- b. Til møteleder ble Egil Lohndal valgt.
- c. Til protokollfører ble Gunnleiv Østebø valgt.
- d. Årsmøtet ble vedtatt å være lovlig innkalt.
- e. Jonas Husabø ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Sak 2. Godkjenning av Årsrapport for 2023

Merknader: Årsrapporten ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent av årsmøtet.

Sak 3. Godkjenning av Årsregnskap for 2023

Merknader: Årsregnskapet m/noter ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent.

Sak 4. Valg

Gjeldene styret for Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2 er:

Styreleder	Thorald Brekne	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Karl Johan Lund	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Egil Lohndal	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Helle Salvesen Jåtunn	Valgt for 1 år i 2024

Sak 5. Styrehonorar – for det året som er gått

Vedtak: Styrehonorar utbetales kr. 40 000,- internt i styret.

Sandnes, den 18.06.2024

Egil Lohndal
Sign. møteleder

Gunleiv Østebø
Sign. protokollfører

Jonas Husebø
Sign. medundertegner

*Protokollen er elektronisk signert og har derfor ingen fysiske signaturer.

Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2



Innkalling til ordinært årsmøte for året 2023

Dato: 18.06.2024
Tid: Klokken 17:00
Sted: Bedriftsveien 22, 4313 Sandnes

Innkalling til ordinært Årsmøte for 2023

Det innkalles herved til ordinært Årsmøte i
Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2

Dato: 18.06.2024 Klokken 17:00
Sted: Bedriftsveien 22, 4313 Sandnes

Til behandling foreligger følgende saker:

Sak 1. Konstituering

- a. Registrering av seksjonseiere og fullmektige.
- b. Valg av møteleder.
- c. Valg av protokollfører.
- d. Godkjenning av innkallelse og saksliste.
- e. Valg av en til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Sak 2. Gjennomgang av Årsrapport for 2023 fra styret

Sak 3. Godkjenning av Årsregnskap for 2023 og Revisorsberetning
Gjennomgang av årsregnskapet m/ noter og revisjonsberetning

Sak 4. Valg

Se vedlegg nr. 1

Sak 5. Styrehonorar

Honorar til styret for 2023

Sak 6. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Sandnes, den 11.06.2024

Styret i Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2

Årsrapport for 2023

Sameiet 911 707 470 Regnskap nr. 128, Sandnes kommune

Sameiet består av 39 eierseksjoner

Styret i sameiet Sandvedparken Terrasse trinn 2 har laget en årsrapport som belyser de viktigste sakene i 2023 og noen saker som styret arbeider med i 2024.

Økonomi

I 2023 ble styringssystemet LETTSTYRT tatt i bruk i Sandvedparken Terrasse. LETTSTYRT utgjør en vesentlig forbedret økonomistyring fra det gamle systemet. Før LETTSTYRT fikk styret kun halvårs- og årsregnskap. I det nye systemet kan styret gå inn å ta ut regnskaps- og balanserapporter hele året. Dette gjør det enklere å styre økonomien. LETTSTYRT inneholder også en modul med elektronisk oppslagstavle med blant annet vedtekter, ordens- og parkeringsregler. Oppslag og informasjon til sameiere vil i fremtiden bli gitt ved bruk av LETTSTYRT.

For å dekke strømbehovet til oppvarming og lys i fellesområdet, inngikk styret i april 2021 en 3 års fastpris strømvtales med et energiledd på 62,64 øre/kwh. I tillegg kommer mva, avgift og strømnnett. Da energiprisen ble høy i 2022, vedtok Stortinget en strømstøtteordning hvor regjeringen kompenserte 90% av energileddet. Strømstøtten ble beregnet ut fra spotpriser mens vi hadde bundet prisen. Dette medførte at når strømprisen ble høy, fikk vi periodevis betalt for å bruke strøm. Fra 1. september 2023 forandret Stortinget strømstøtten til å gjelde virkelig betalt strømpris. Fordelen falt derfor bort. Fastprisavtalen ble avsluttet 1. april 2024. Fra 1.april har vi kjøpt strøm i spotmarkedet.

Gevinsten fra den gunstige strømvtales medførte at vi kunne bytte ut gammel utgått lysstoffbelysning i garasjer og trappeoppganger med energisparende ledlys uten å øke innbetaling fra sameiere.

HMS (I samarbeid med Sandvedparken Terrasse Felles)

Det er 10 år siden vi flyttet inn i sameiet og røykvarslere og brannslukningsapparater er moden for utbytting. I 2022 ble det påbegynt et arbeid for å registrere og bytte ut brannvarslere og brannslukningsapparater. Dette arbeidet vil bli slutført i 2023.

Forebyggende vedlikehold og drift

Styret i Sandvedparken Terrasse Trinn 2 og Felles har en rekke drifts- og vedlikeholdsavtaler som skal sikre jevn og stabil drift av sameiene og fellesområde:

Boservice AS	: Vaktmestertjenester og ettersyn
Rønning AS	: Elektrisk utstyr
Sig. Halvorsen AS	: Vann, varme og sprinkler
Energi og Miljø AS	: Ventilasjon
Gjensidige Forsikring	: Forsikring
Phm (Sefbo AS)	: Forretningsfører tjenester
Buggeland Vaskeri	: Dørmatter i inngangsparti
Schindler AS	: Ettersyn og kontroll av heiser
Inside Felicity Solution AS	: Renhold av trapper. Vask av vinduer

Alle boligblokkene ble vasket i 2023.

Sameiets vedtekter

Styret oppfordrer alle sameiere til å lese og sette seg inn i og følge vedtektene til Sandvedparken Terrasse Trinn 2 og Felles. Vedtektene finnes på www.Lettstyrt-sandvedparken2.lettstyrt.no under praktisk info.

Informasjon til sameiere

Informasjon til beboere ligger på www.Lettstyrt-sandvedparken2.lettstyrt.no under **praktisk info**. Dette nettstedet blir også benyttet som elektronisk oppslagstavle og til å sende beskjeder til beboere om arbeid som skal foregå på boligblokken.

Utleie

De som leier ut sin leilighet må informere leietaker om vedtekter og ordensregler som gjelder for sameiet. Det må meldes fra til styret med opplysninger om navn, telefon, e-postadresse til beboere i seksjonen med tanke på evakuering.

Gjesteparkering

Styret vil presisere at gjesteparkering ikke skal brukes til parkering av egne biler. Det er kun for av- og påstigning og levering av varer.

Styrets sammensetning

Leder:	Egil Bjarne Lohndal
Styremedlem:	Jonas Husabø
Styremedlem:	Ståle Østbø
Varamedlem:	Helle Salvesen Jåtten

Styrets planer i 2024

- Følge opp vedtekter og revidere disse etter behov
 - Har inngått avtale med RSM om å male fasade i mai- juni 2024
 - Følge opp brannsikkerheten
 - Forebyggende drift og vedlikehold
-

 BankID Signing
Sarmina Rasakumar
2024-06-11

 BankID Signing
Egil Bjarne Lohndal
2024-06-11

 BankID Signing
Jonas Husaba
2024-06-11

 BankID Signing
Ståle Østbe
2024-06-11

ÅRSOPPGJØR 2023

Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2

Org.nr 911 707 470

ÅRSREGNSKAPET 2023

Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2
Org.nr 911 707 470

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Revisjonsberetning

Resultatregnskap

Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2

	Noter	Resultat 2023	Resultat 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter og -kostn.					
Driftsinntekter					
Innbet. felleskost.	2	1 515 372	1 577 829	1 624 498	1 661 947
Andre inntekter		0	-78 000	70 200	70 200
Sum driftsinntekter		1 515 372	1 499 829	1 694 698	1 732 147
Driftskostnader					
Styrehonorar, lønn	3	45 640	45 640	45 640	45 640
Strøm - energi		0	0	197 960	0
Kommunale avgifter		322 864	277 660	288 354	339 000
TV og internett		233 533	233 574	233 533	245 209
Drift og vedlikehold	4	243 152	134 739	538 620	700 000
Annen driftskostnad	5	609 347	443 175	142 901	713 187
Revisjonshonorar		9 000	8 375	9 050	9 502
Forretningsførerhonorar		51 022	64 078	51 022	72 502
Konsulenthonorar	6	2 500	11 411	5 000	5 000
Forsikring		175 501	163 039	184 260	175 490
Sum driftskostnader		1 692 560	1 381 691	1 696 340	2 305 530
Driftsresultat		-177 188	118 139	-1 642	-573 383
Finansinntekter og -kostn.					
Annen renteinntekt		12 917	502	0	15 000
Annen finansinntekt		17 875	15 222	15 200	15 200
Resultat av finanspos		30 792	15 724	15 200	30 200
Årsresultat	7	-146 395	133 863	13 558	-543 183

Balance

Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2

EIENDELER	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	8 613
Andre kortsiktige fordringer		0	29
Forskuddsbetalt forsikring		47 784	109 409
Fordring til Felles, Trinn 1 og 3	8	0	456 425
Sum fordringer		47 784	574 476
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 200 384	696 708
Sum bankinnskudd og kontanter		1 200 384	696 708
Sum omløpsmidler		1 248 168	1 271 183
SUM EIENDELER		1 248 168	1 271 183
EGENKAPITAL OG GJELD			
Opptjent egenkapital		932 876	1 079 271
Sum egenkapital	7, 9	932 876	1 079 271
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 150	0
A-kontoinnbetaling til avregning		11 800	7 828
Gjeld til forretningsfører		569	0
Leverandørgjeld		264 461	141 261
Gjeld til Felles, Trinn 1 og 3	8	2 312	34 291
Annen kortsiktig gjeld	10	0	8 533
Sum kortsiktig gjeld		315 292	191 912
Sum gjeld		315 292	191 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 248 168	1 271 183

Sandnes,

Egil Bjørne Lohndal
styreleder

Jonas Husabø
styremedlem

Ståle Østbø
styremedlem

Sefbo forvaltning AS
Forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper - små foretak

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene

Note 2 Innbetalte felleskostnader

	2023	2022
Innbetalte felleskostnader	1 054 368	1 054 425
TV	83 772	146 172
Innbetaling til vedlikeholdskonto	46 824	46 824
Generell innbetaling	0	-78 000
Tillegg kom.avgf.	138 996	138 996
Vedlikehold uteområdet via Felles	191 412	191 412
Sum felleskostnader	1 515 372	1 499 829

Totalt innbetalt for TV/internett er kr 233 533. Deler av beløpet her inngår i innbetalte felleskostnader

Note 3 Styre og personalkostnader

Lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum	45 640	45 640

Sameiet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Note 4 Drift og vedlikehold

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	22 112	0
Vedlikehold VVS - rør o.l	49 967	0
Elektro	51 188	0
Heis	119 886	134 739
Sum drift og vedlikehold	243 152	134 739

Note 5 Andre driftskostnader

	2023	2022
Renhold	80 288	75 243
Vindusvask	46 839	44 164
Månedslisens dataprogrammer	381	105
Andre driftskostnader	0	13 661
Egenandel forsikringsskade	20 000	0
Kontraktsmessig tilleggstjeneste	0	2 102
Inkassokostnader / purregebyr	786	0
Porto og kopiering	0	206
Bankgebyrer, omkostninger o.l	5 217	5 371
Kostnader fra Felles	455 837	302 323
Sum driftskostnader	609 347	443 175

Note 6 Konsulentonorar

	2023	2022
Tilleggstjenester forretningsfører	2 500	11 411
Sum driftskostnader	2 500	11 411

Note 7 Egenkapital

	2023	2022
Opptjent egenkapital 01.01.	1 079 271	945 409
Årets resultat	-146 395	133 863
Sum egenkapital pr. 31.12	932 876	1 079 271

Note 8 Fordring og gjeld til Felles, trinn 1 og 3

Fordring	2023	2022
Felles	0	215 229
Trinn 1	0	175 696
Trinn 3	0	65 499
Sum	0	456 425

Gjeld	2023	2022
Trinn 1	2 312	22 458
Trinn 3	0	11 833
Sum	2 312	34 291

Note 9 Disponible midler

Sameiets disponible midler er de økonomiske midler som sameiet har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	2023	2022
Disponible midler pr. 01 01	1 079 271	945 409
Årets resultat	-146 395	133 863
Disponible midler pr. 31.12	932 876	1 079 271
Omløpsmidler	1 248 168	1 271 183
- kortsiktig gjeld	315 292	191 912
Disponible midler pr. 31 12	932 876	1 079 271

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Strømkostnader til avregning	0	8 533
Sum annen kortsiktig gjeld	0	8 533

Til årsmøtet i Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2

T +47 51 63 85 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2 som viser et underskudd på NOK 146 395. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Revisors beretning 2023 for Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sandnes, 12. juni 2024
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Nesdal, Marianne

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-1106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-12 06:23:31 UTC



Penneo Dokumentnummer: 8JHMM-4EMES-LYYUD-7FP0K-EFV0Y-21554

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Sak 4. Valg

Vedlegg 1

Gjeldene styre for 2023 har vært:

Styreleder	Egil Bjarne Lohndal	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	Jonas Husabø	Valgt for 2 år i 2022
Styremedlem	Ståle Østbø	Valgt for 2 år i 2022
Varamedlem	Helle Salvesen Jåtten	Valgt for 1 år i 2023

Vi skal velge:

Styreleder	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Valgt for 1 år i 2024

Skjema for fullmakt

Jeg gir følgende person fullmakt til å opptre på mine vegne som gjelder Årsmøte i Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2 for 2023

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt)	
Fullmektigens leilighets/seksjons nummer	

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver):

Etternavn, fornavn	
Leilighets/seksjons nummer	
Sted og dato	Underskrift

Info om bruk av fullmakt.

- Dersom du ikke har anledning til å møte selv, kan du be en annen om å stille for deg. Denne personen skal navngis. Det trenger ikke være en som er seksjonseier eller bor i sameiet.
- Dersom ektefelle/samboer ikke er medeier, må disse ha fullmakt fra seksjonseier for å kunne avgi stemme.
- Vit at når du gir en fullmakt til noen, kan du ikke bestemme hva denne skal stemme.
- En fullmakt som beskriver hvordan fullmektig skal stemme er ikke gyldig og vil bli forkastet.

Husregler for Sandvedparken Terrasse

Vi er mange som har flyttet fra romslige eneboliger til et fellesskap i boligblokk hvor vi kommer tett på hverandre. Dette medfører begrensninger for de fleste som gjør at vi må ta hensyn til hverandre på en annen måte enn før. Derfor er det utarbeidet husregler som skal hjelpe den enkelte til å finne svar på uklarheter og til hjelp for hvordan vi best mulig skal innrette oss.

Parkering for beboere og gjester, samt bruk av garasjeanlegg

Alle eierseksjoner er tildelt garasje plass i lukket parkeringsanlegg. Garasjeanlegget er et risiko-område og en rømningsvei ut av bygget. Derfor stilles det krav til ryddighet og at det lagres minst mulig brennbare ting. Den enkelte beboer er ansvarlig for å ivareta ryddighet og sikkerhet på egen parkeringsplass.

Generelle ordensregler i garasjen:

- Parkeringsplassen skal primært brukes til parkering av motorvogn.
- Parkering utenfor merke-linje til nummerert parkeringsplass er ikke tillatt. Dette gjelder også i lengderetning.
- Dekk kan oppbevares på parkeringsplassen. På grunn av plass, bør veggoppheng benyttes.
- Stålskap for oppbevaring av rekvisita for bil og fritid kan godkjennes.
- Innbo og løsøre som naturlig skal oppbevares i bodene skal ikke lagres på parkeringsplassen
- Reparasjoner, tomgangskjøring eller vask av bil er ikke tillatt i garasjen.
- Brennbare ting som gassflasker, bensinkanner, ved sekker o.l. må ikke lagres i garasjen. Vedsekker kan lagres i bod, mens gass- og bensinbeholdere må lagres ute.
- Det er **ikke** lov til å bruke sparkesykkel eller rullebrett i garasjeanlegget.

Gjesteparkering:

Vi har gjesteparkering nord for trinn 1 og 2, samt et par plasser ved innkjørselen til garasjen i trinn 3. Disse plassene er forbeholdt våre gjester og skal ikke benyttes av beboere med adresse i trinn 1, 2 eller 3 eller fremmedparkering (ikke gjester)

- Gjesteparkering skal ikke benyttes mer enn 3 døgn sammenhengende. Dette gjelder selv om kjøretøyet er flyttet til en annen plass eller er borte deler av døgnet.
- Ved lengre besøk kan styret utstede en parkeringstillatelse på inntil 14 døgn. Tillatelsen må legges synlig i bilen.
- Beboere plikter å informere besøkende om regler for bruk av gjesteparkeringen.
- Overtredelse kan medføre bøtlegging av parkeringsselskap
- Kjøretøy kan fjernes uten varsel ved gjentatte brudd på bestemmelsene. Kostnadene for fjerningen belastes eier av kjøretøyet.

Ladning av El-biler og El-sykler:

Følgende regler gjelder for lading av kjøretøyer og sykler:

- Ladning av El-bil er kun tillatt på lader (Zaptec) som monteres på vegg ved hver P-plass, ladning via ordinær stikkontakt på vegg er ikke tillatt.
- *Ønskes lademulighet for El-bil, må styreleder FELLES kontaktes om hvordan dette ordnes.*
- Lading av El-sykkel kan skje via ordinær stikkontakt der sykler er henvist til å parkere.

Sykkelparkering:

- Sykler må parkeres på område henvist for dette.
- Sykler som ikke vil bli brukt mer må fjernes da de ellers opptar plass for andre.

Motorsykler:

Det er avsatt begrenset område for motorsykler i trinn 1 og 2. En slik ordning er i utgangspunktet ikke etablert i trinn 3, men en midlertidig ordning er tatt i bruk - kontakt styreleder her.

Røykeområder

Nåværende røykelov omfatter fellesarealer:

- Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesområder.
- Det er heller ikke tillatt å røyke i utvendige fellesarealer som svalganger og områdene langs blokkene. Det trekkes røyklukt inn i åpne vinduer og ventiler - noe som er ubehagelig for ikke røkere.
- Det oppfordres på det sterkeste til ikke å røyke inne i de innglassete terrassene. Disse er ikke tette og røyklukt kan sive inn i de omkringliggende leilighetene.

Musikk - støy - regler om ro

Musikk skaper glede og hygge, men vi må ta hensyn til forskjell i interesser, alder osv.

Det er derfor bestemt at det i ukedagene skal være ro mellom kl. 23.00 og 08.00.

I helgene mellom kl. 01.00 og 09.00.

Musikkanlegg har kraftig bassfrekvens og den forplanter seg veldig lett gjennom betongen til nærliggende leiligheter. Det samme gjelder for vaskemaskiner og tørketromler som ikke er avbalansert. Vis hensyn! Brudd på husregler rapporteres skriftlig til styret.

Vaktmestertjenester

Sandvedparken Terrasse FELLES har inngått avtale om vaktmestertjenester med Boservice. Avtalen omfatter vedlikehold av blokk 1,2 og 3, samt garasjeanlegg og uteanlegg

I tillegg er det inngått avtale om at den enkelte seksjonseier for egen regning kan kjøpe tjenester til vedlikehold og annet inne i egen leilighet. Dette gjøres ved å avtale direkte med Boservice sitt kontor på telefon 51 62 48 74 alle hverdager mellom 07:00 og 15:00.

Avfall

Det er i alle sin interesse at vi holder det rent og ryddig ved og omkring avfall stasjonene. Dersom containeren er full, ikke sett igjen avfall ved siden av, men ta det med inn igjen. Dersom det er problemer med containeren eller den er full, ring kommunens servicekontor på telefon 51 33 60 00 fra 08:30 til 15:15.

Annet:

Rømningsvei/dører	Skal være fri og tilgjengelige til enhver tid.
Solskjerming	Kun godkjent type. Kontakt styreleder FELLES for informasjon.
Parabol:	Ikke tillatt.
Gassgrill	Kun tillatt brukt på uteterrasse/takterrasse. NB. Det er ikke tillatt å bruke gassgrill i innglasset terrasse (hagestue). Her kan kun elektrisk grill benyttes.

Ved brann:

Se egen branninstruks på oppslagstavlene.

Disse husreglene er også på våre hjemmesider: www.spt123.no

VEDTEKTER

for

Sameiet Sandvedparken Terrasse Trinn 2

Endret på årsmøte 11.4.2018 – pkt 4.0
Endret på årsmøte 18.06.2020 – pkt. 8-1

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sandvedparken Terrasse Trinn 2. Sameiet består av 39 boligseksjoner opprettet på eiendommen gnr. 43 bnr. 343 i Sandnes kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler

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

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

4.0 Gjesteparkering

Gjesteparkering; gjesteparkering skal ikke benyttes av beboere, eller kjøretøy registrert på beboere.

Gjesteparkering skal ikke benyttes mer enn tre døgn sammenhengende. Dette gjelder elv om kjøretøyet er flyttet til en annen plass, eller er borte deler av døgnet. Ved lengre besøk kan styret utstede en parkeringstillatelse på inntil 14 døgn.

Uregistrerte kjøretøy, campingvogner og tilhengere som er frakoplet kjøretøy er ikke tillatt hensatt på gjesteparkering.

Parkering utenfor oppmerket område er ikke tillatt. Dette innebærer at alle hjul skal befinne seg innenfor merkelinjen.

Beboerne plikter å informere besøkende om regler for bruk av gjesteparkeringen.

Uteområdene

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

Reparasjoner, tomgangskjøring og vask av bil er ikke tillatt i fellesgarasjeanlegg. Skifting av dekk er tillatt.

Fellesanlegget

Parkering utenfor merket linje til nummerert parkeringsplass er ikke tillatt.

Parkering utover egen plass er ikke tillatt selv om naboplass normalt ikke er i bruk.

Reparasjoner, tomgangskjøring og vask av bil er ikke tillatt i fellesgarasje-anlegget.

Håndhevelse

Kjøretøy kan fjernes uten varsel ved gjentatte brudd på parkeringsbestemmelsene. Uregistrerte kjøretøy, campingvogner og tilhengere som er frakoplet kjøretøy kan fjernes uten varsel ved førstegangshensettelse.

Kjøretøy som er hensatt utenfor asfaltert område, eller som er parkert slik at det hindrer ferdsel, vil bli fjernet uten varsel ved førstegangshensettelse.

Kostnadene for fjerning av kjøretøy, campingvogn og tilhenger blir belastet eier.

At en beboer eller besøkende ikke har gjort seg kjent med parkeringsbestemmelsene, fritar ikke for utgifter ved fjerning av kjøretøy.

Hvis det viser seg at reglene blir regelmessig brutt, kan sameiet involvere et parkeringsselskap til å håndheve parkeringsbestemmelsene.

4-1 Eierskapet til Garasjeanlegg og felles uteområde

Sandvedparken Terrasse Trinn 2 er en del av et større sammenhengende boligområde. Øvrige byggetrinn er planlagt å skulle bestå av, foruten Sandvedparken Terrasse Trinn 2, sameiene Sandvedparken Terrasse Trinn 1 og Sandvedparken Terrasse Trinn 3. Det skal således oppføres totalt 3 boligblokker innenfor området.

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

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

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

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

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

Styret i Sandvedparken Terrasse Trinn 2 skal representere beboerne i Sandvedparken Terrasse Trinn 2 i Sameiet Sandvedparken Terrasse Felles (deltagelse i sameiermøte osv.).

Sandvedparken Terrasse Trinn 2 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Garasjelegget og Felleseiendommen gjennom Sameiet Sandvedparken Terrasse Felles, herunder til å bære sin andel av utgiftene, i samsvar med vedtekter for Sameiet Sandvedparken Terrasse Felles, vedlagt disse vedtektene som **vedlegg 1**. Sameiet Sandvedparken Terrasse Felles skal også ellers ivareta eierseksjons-sameienes felles interesser.

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

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

De resterende plassene og bodene i Garasjelegget er eller vil bli tildelt andre til eksklusiv bruk, og kan således ikke benyttes av sameiene i Sandvedparken Terrasse Trinn 2. Sandvedparken Terrasse Trinn 2 er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte boder / parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Sandvedparken Terrasse.

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

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i sameiene Sandvedparken Terrasse Trinn 1, Sandvedparken Terrasse Trinn 2 og Sandvedparken Terrasse Trinn 3 og da slik det fremkommer i

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

5. Vedlikehold

5-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Sameiermøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9-2 Tidspunkt for sameiermøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

9-7 Vedtak på sameiermøtet

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

10. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

10-1 Ugildhet

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

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

10-2 Mindretallsvern

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

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 13.02.2018

Deres ref:
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 200908604-130
Arkivkode: 43/10

Ferdigattest (blokk nr.2 -gnr 43 bnr 343)

Gnr./Bnr: 43/51 (43/343)

Byggeadresse: Jærveien 132

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2
Ansvarlig søker m/adr: Link Arkitektur AS
Tiltakshaver m/adr: Sandvedparken Terrasse AS, Petroleumsveien 8, 4031 STAVANGER

Det vises til søknad om ferdigattest for boligblokk nr 2 (gnr 43 bnr 343), mottatt 30.01.2018.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelse gitt i D sak D-sak nr: 322/20110,1464/2010,308/2011, 994/2011, 102/2012,109/2012,.735/2012

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 14.03.2013.

Vedtak

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

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

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

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

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: byggesak@sandnes.kommune.no



Kjetil Pedersen
Avdelingsleder Tilsyn

Alida Dzudza
Overingeniør tilsyn

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:

522898_Sanvedparken_stikningsdata_blokk2_LZ007;Melding om rett til å klage

Kopi:

Sandvedparken Terrasse AS, Petroleumsveien 8, 4031 STAVANGER



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964965137
Navn SANDNES KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 915919677
Navn ODIN EIENDOM AS

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1102
Gnr 43
Bnr 343

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	43	343	0	1	139 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	2	77 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	3	83 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	4	139 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	5	77 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	6	83 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	7	100 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	8	77 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	9	139 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	10	77 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	11	83 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	12	100 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	13	77 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	14	86 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	15	100 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	16	77 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	17	84 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	18	119 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	19	83 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei

26.06.2012 09.25

20/203/62
Ref. 164

Løpenummer for forretning: 601284476
Vedlegg: Nei



Doknr: 522207 Tinglyst: 28.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Rettkopi bekrefte
Heim





Melding til tinglysning

20120 3/62
Refer. 164

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1102	43	343	0	20	100 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	21	77 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	22	86 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	23	100 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	24	77 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	25	84 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	26	227 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	27	77 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	28	86 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	29	100 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	30	77 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	31	84 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	32	189 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	33	86 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	34	100 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	35	77 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	36	84 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	37	165 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	38	117 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei
1102	43	343	0	39	84 / 3877	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24



Retureres til:

964965137

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

164

Begjæring¹⁾ om: Oppdeling i eierseksjoner Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

201203162

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1102	Sandnes kommune	43	343		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
915919677	Odin Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	139		13	B	77		25	B	84		37	B	165	
2	B	77		14	B	86		26	B	227		38	B	117	
3	B	83		15	B	100		27	B	77		39	B	84	
4	B	139		16	B	77		28	B	86		40			
5	B	77		17	B	84		29	B	100		41			
6	B	83		18	B	119		30	B	77		42			
7	B	100		19	B	83		31	B	84		43			
8	B	77		20	B	100		32	B	189		44			
9	B	139		21	B	77		33	B	86		45			
10	B	77		22	B	86		34	B	100		46			
11	B	83		23	B	100		35	B	77		47			
12	B	100		24	B	77		36	B	84		48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 3877

= nevner: 3877

4. Supplerende tekst

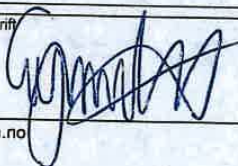
7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato

Partenes underskrift

21.5.12



SF0217 04.2005 www.signform.no



Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjentlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:


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

7. Underskrifter

Sted og dato

Stavanger, 21.5.12

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Odin Eiendom AS
/ Eivind Flood


Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
 Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.

Bnr.

Fnr.

Snr.

43

343

Sandnes

kommune

Sted og dato

Stempel og underskrift

Sandnes 27.12.2012

SANDNES KOMMUNE
BYPLANSJEFEN**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Felte for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

Dato

Partenes underskrift

21.5.12

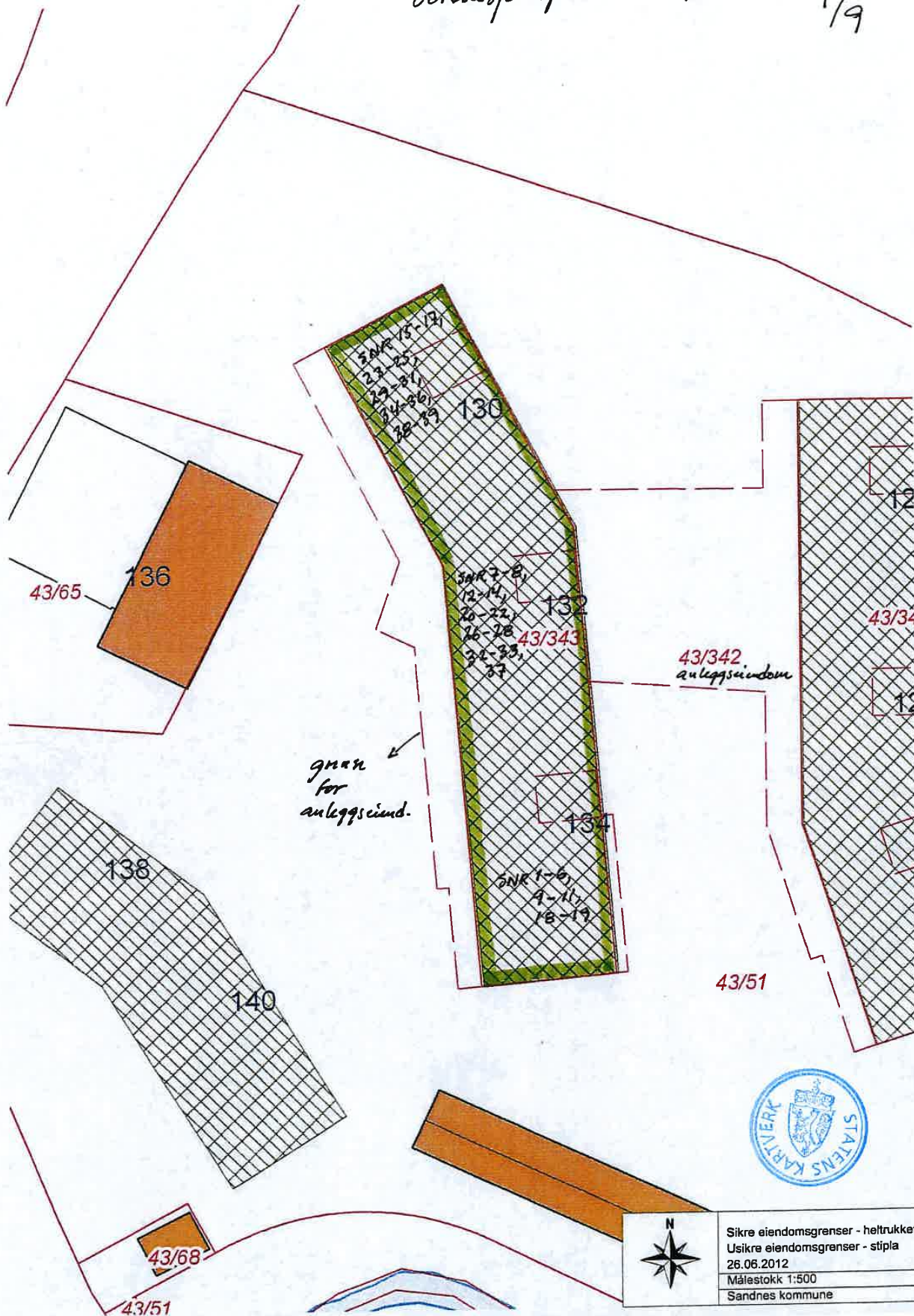
SF0217



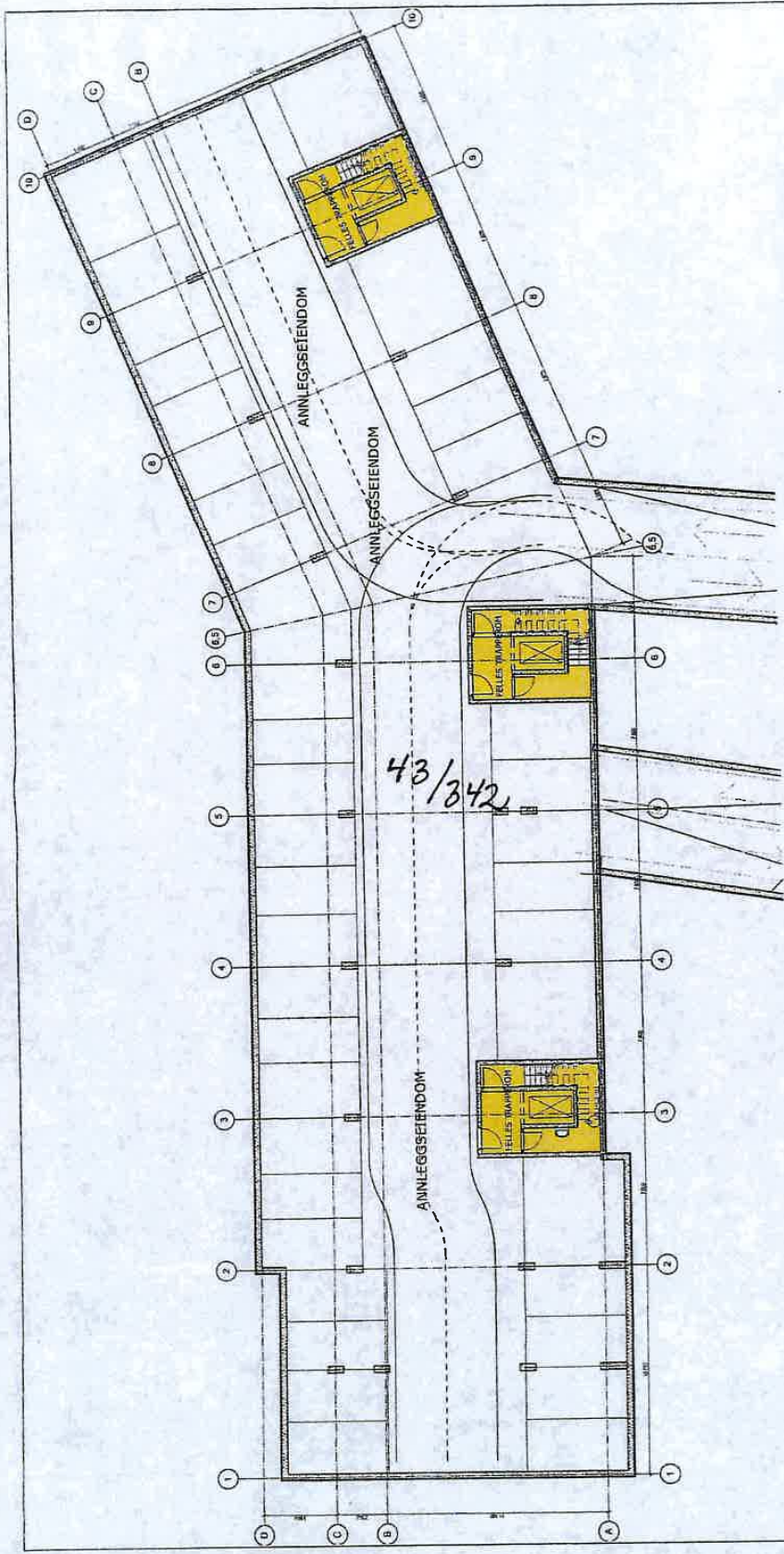
Side 3 av 3

Situasjonsplan 43/343

1/9



2/9



SEKSJONERINGSTEKNINGER - BLOKK 2

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Kviteseipgate 10
4014 Stavanger
Telefon: +47 51 60 16 70
E-post: seavanger@linkarkitektur.no

SEKSJONERING

-3 etg

GNR 43 BNR 343

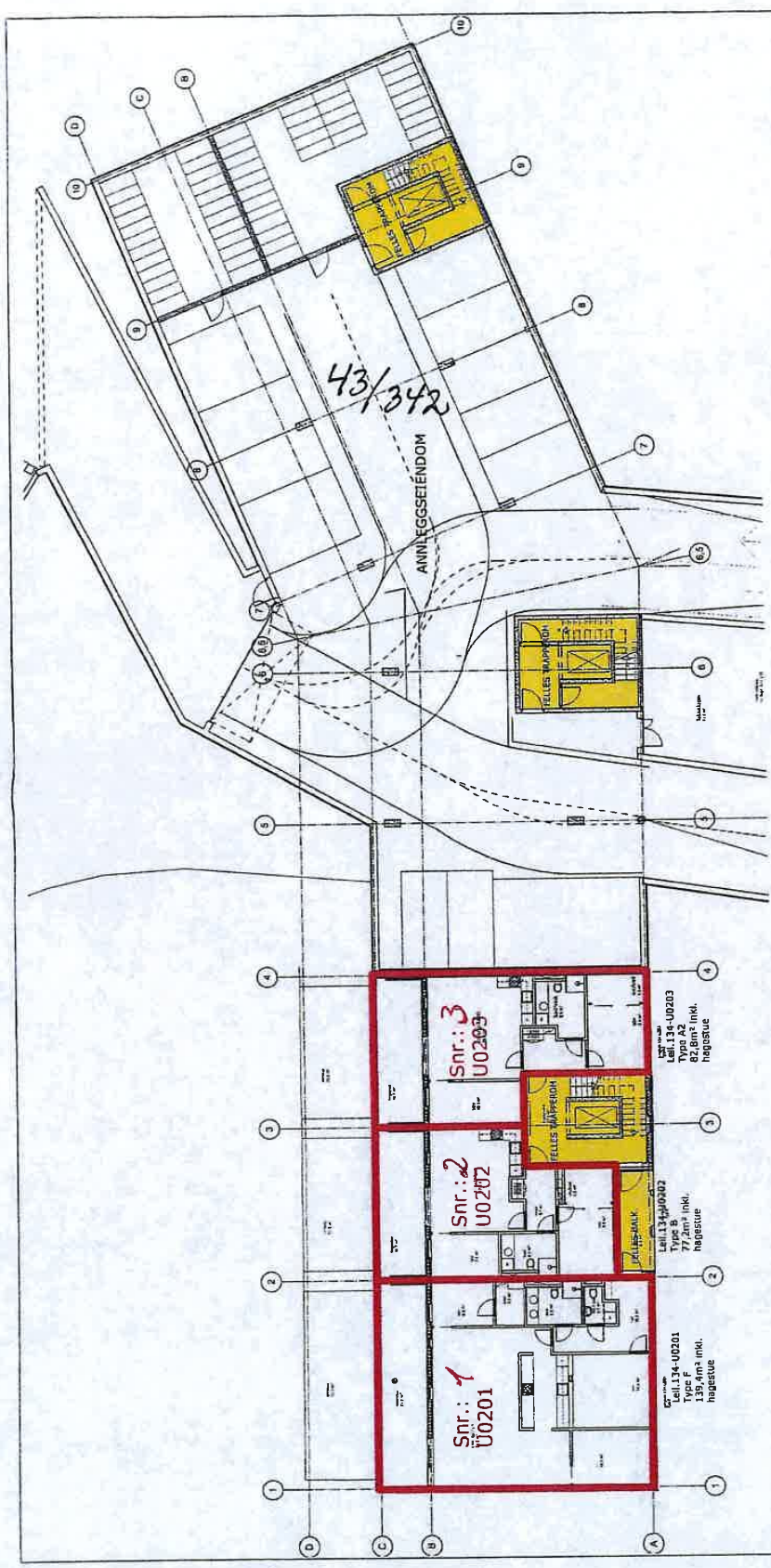
Tegn.nr
A BLOKK 2

SANDVEDPARKEN TERRASSE

Mål: Date: 14.02.12 Tegnet av: Kontr.: JA Godkj.: Ansv.: HS Rev. dato:



Plan 02/220121 arkitekturprosjekt 43. Sandvedparken, Blokk 2



SEKSJONERINGSTEGNINGER - BLOKK 2

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Kviteseide 10
4014 Stavanger
Telefon: +47 51 60 16 70
E-post: s.e.vangne@linkarkitektur.no

SEKSJONERING

-2 etg

GNR 43 BNR 343

Tegnr.nr

A.BLOKK 2

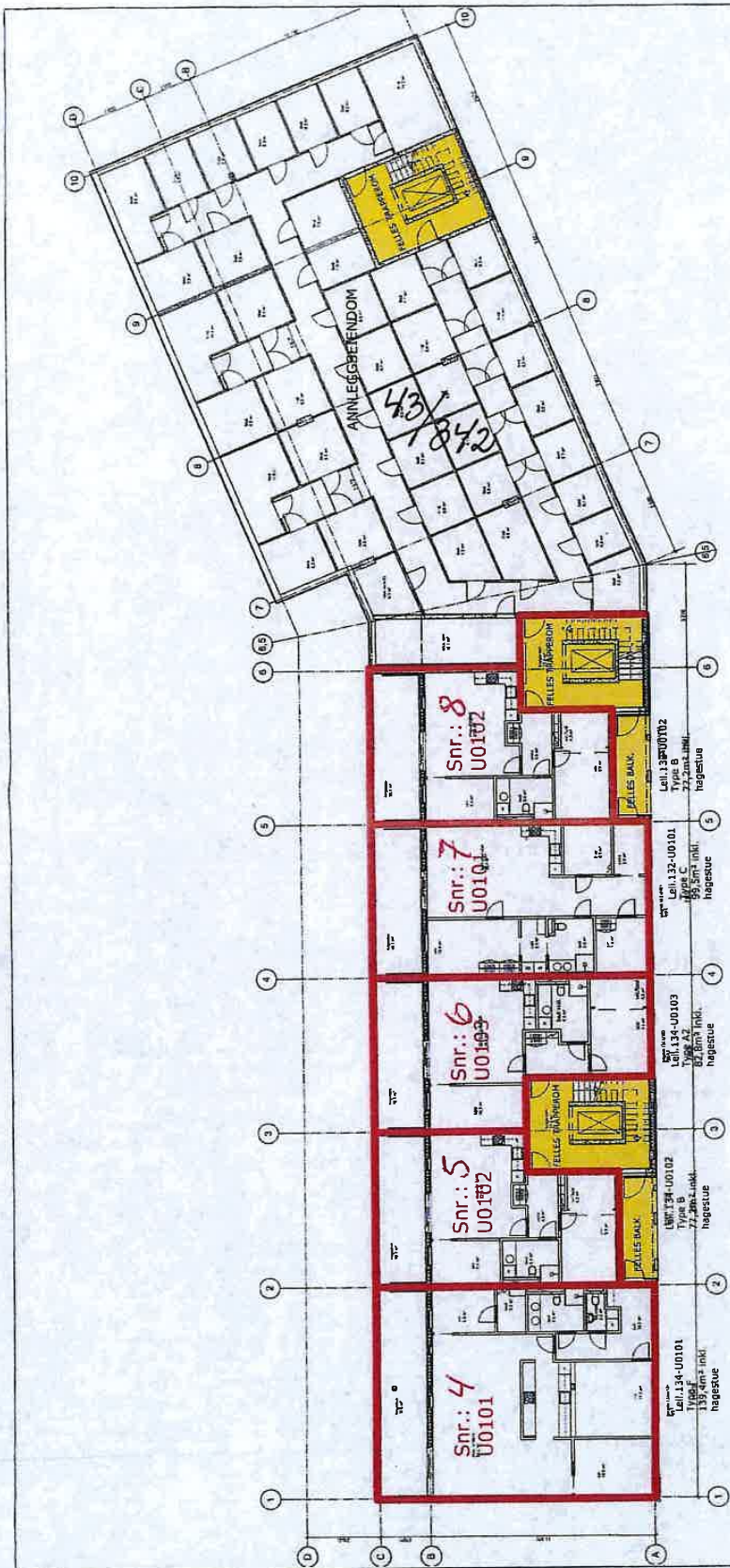
SANDVEDPARKEN TERRASSE

Mål: Dato: 14.02.12 Tegner: ab Kontr.: JA Godkj.: Anv.: HS Rev.dato:



3/9

Pdfnr: 09.02.2012 19:06:13 g:\prosjekt\143_Sandvedparken_Blokk 2



Prosjekt: 09.02.2013 arkitektur/ingvold0143_Seksjonering_Blok 2

SEKSJONERINGSTEGNINGER - BLOKK 2

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR
 Kvitenggate 10
 4014 Stovengur
 Telefon: +47 51 60 16 70
 E-post: saksjoner@linkarkitektur.no

SEKSJONERING

-1 etg

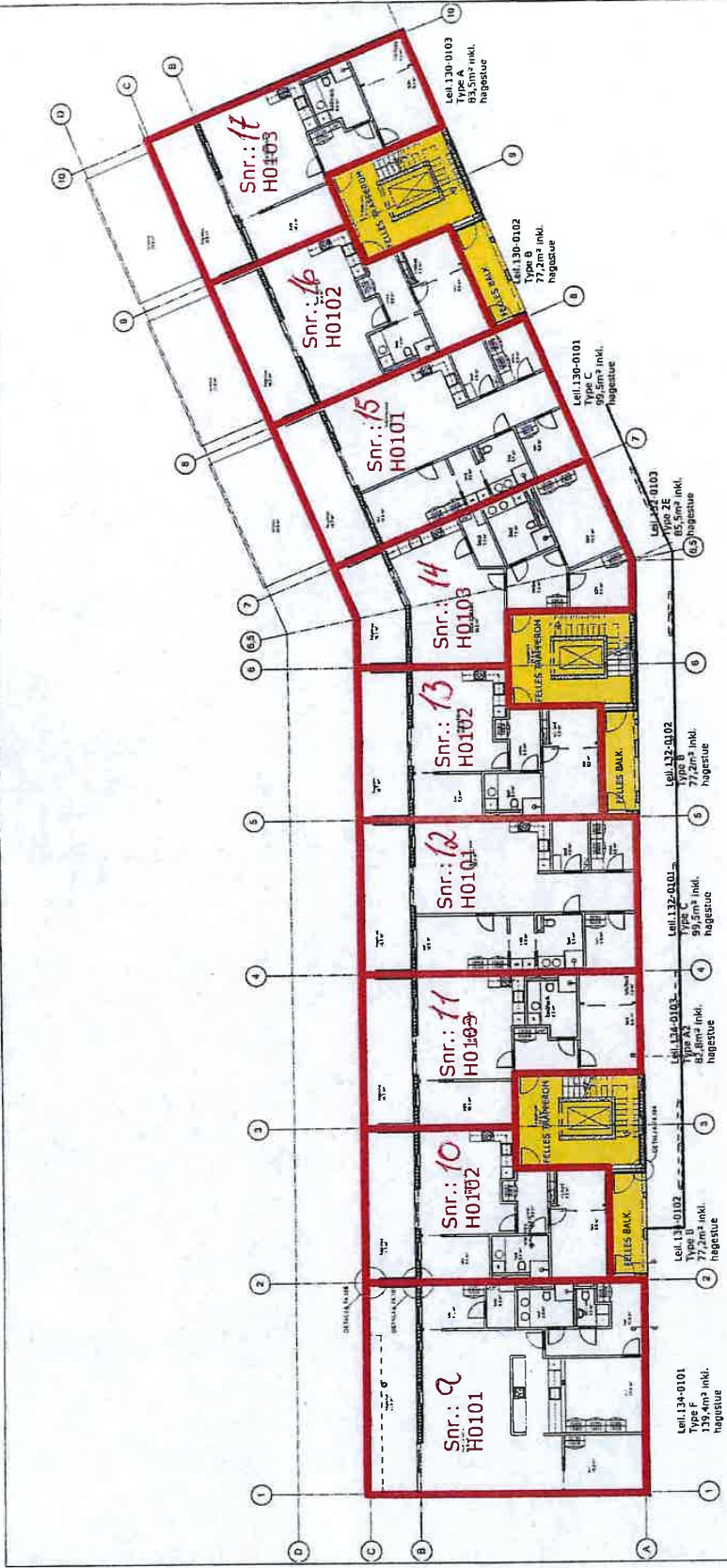
GNR 43 BNR 343

SANDVEDPARKEN TERRASSE
A.BLOKK 2

Mål: Dato: 14.02.12 Tegnet av: Kontr.: JA Godkj.: Ansvar: HS
 Rev dato:



4/9



SEKSJONERINGSTEGNINGER - BLOKK 2

Grunnlagtstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR
 Kellevegate 10
 4014 Stavanger
 Telefon: +47 51 60 16 70
 E-post: stavanger@linkarkitektur.no

SEKSJONERING

1 etg

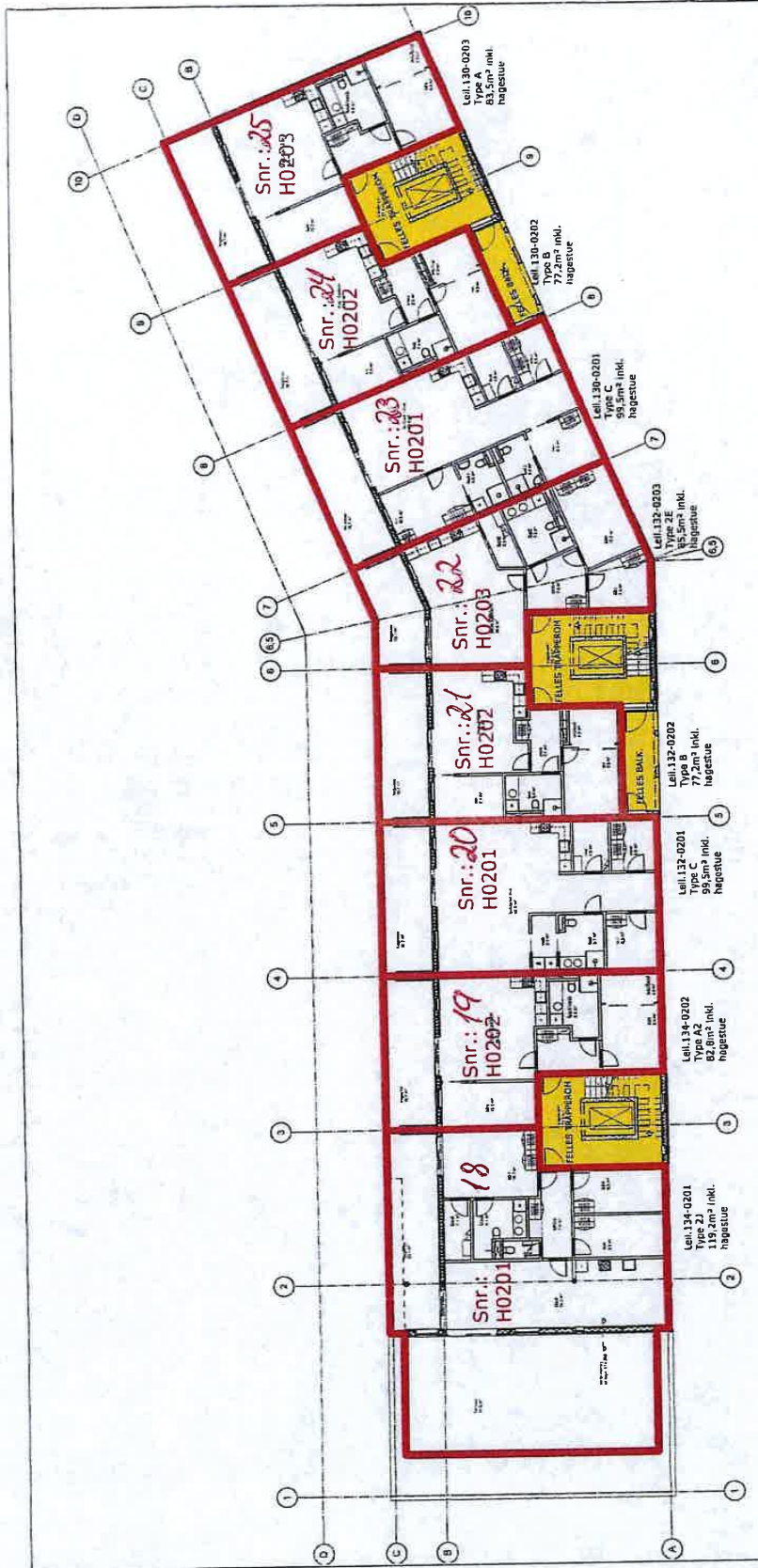
GNR 43 BNR 343

SANDVEDPARKEN TERRASSE

A.BLOKK 2

Mål: Dato: 14.02.12 Tegner: jhb Kontr.: JA Godt.: Ansv.: HS Rev. dato:





SEKSJONERINGSTEGNINGER - BLOKK 2

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Koltbygata 10
4014 Stavanger
Telefon: +47 51 60 16 70
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

SEKSJONERING

2 etg

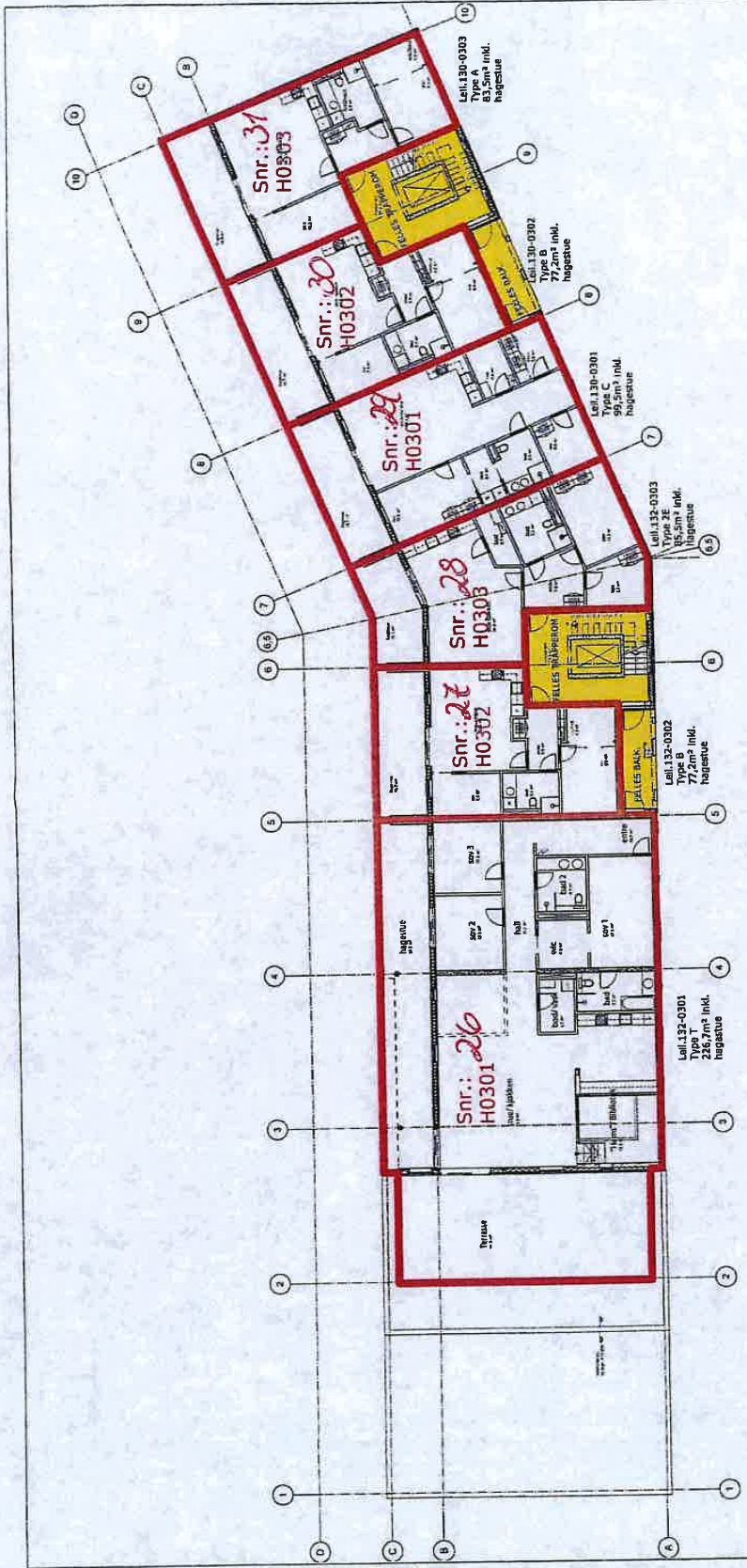
6/9
CNR 43 BNR 343
Tegn nr

SANVEDPARKEN TERRASSE

A.BLOKK 2

Mål: Date: 02.05.12 Tegn. tab. Rev. nr. Anty. HS Rev. dato





SEKSJONERINGSTEGNINGER - BLOKK 2

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Kviteseipale 10
 4014 Stavanger
 Telefon: +47 51 60 16 70
 E-post: stevange@linkarkitektur.no

SEKSJONERING
 3 etg

7/9

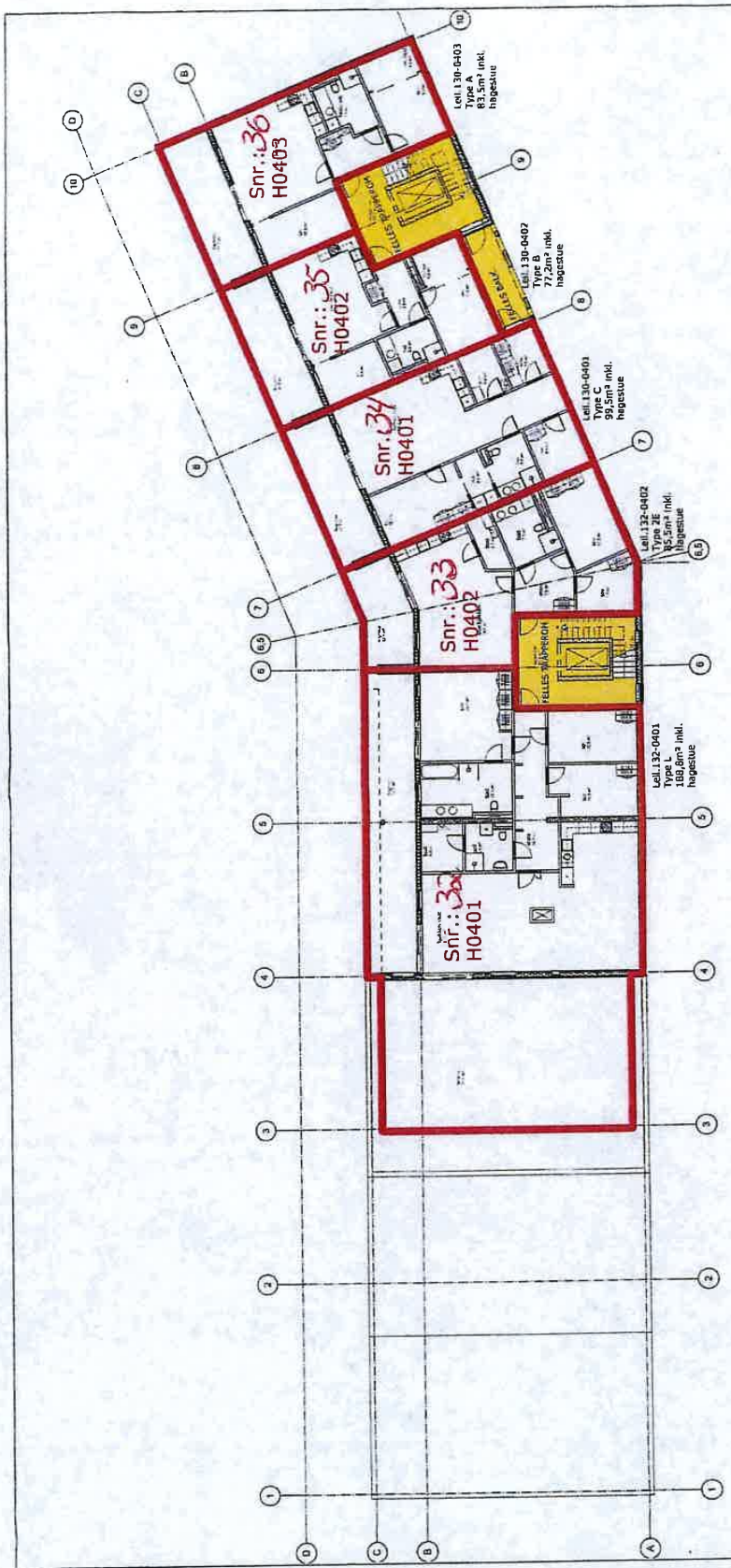
GNR 43 BNR 343

Tegn.nr **A.BLOKK 2**
 Indeks **A**

Mål: Dato: 02.05.12 Tegner: alib Kontr.: JA Godkj.: Ansvr.: HS Rev. dato:



8/9



SEKSJONERINGSTEGNINGER - BLOKK 2

Grunnlagstegning / Indeks:

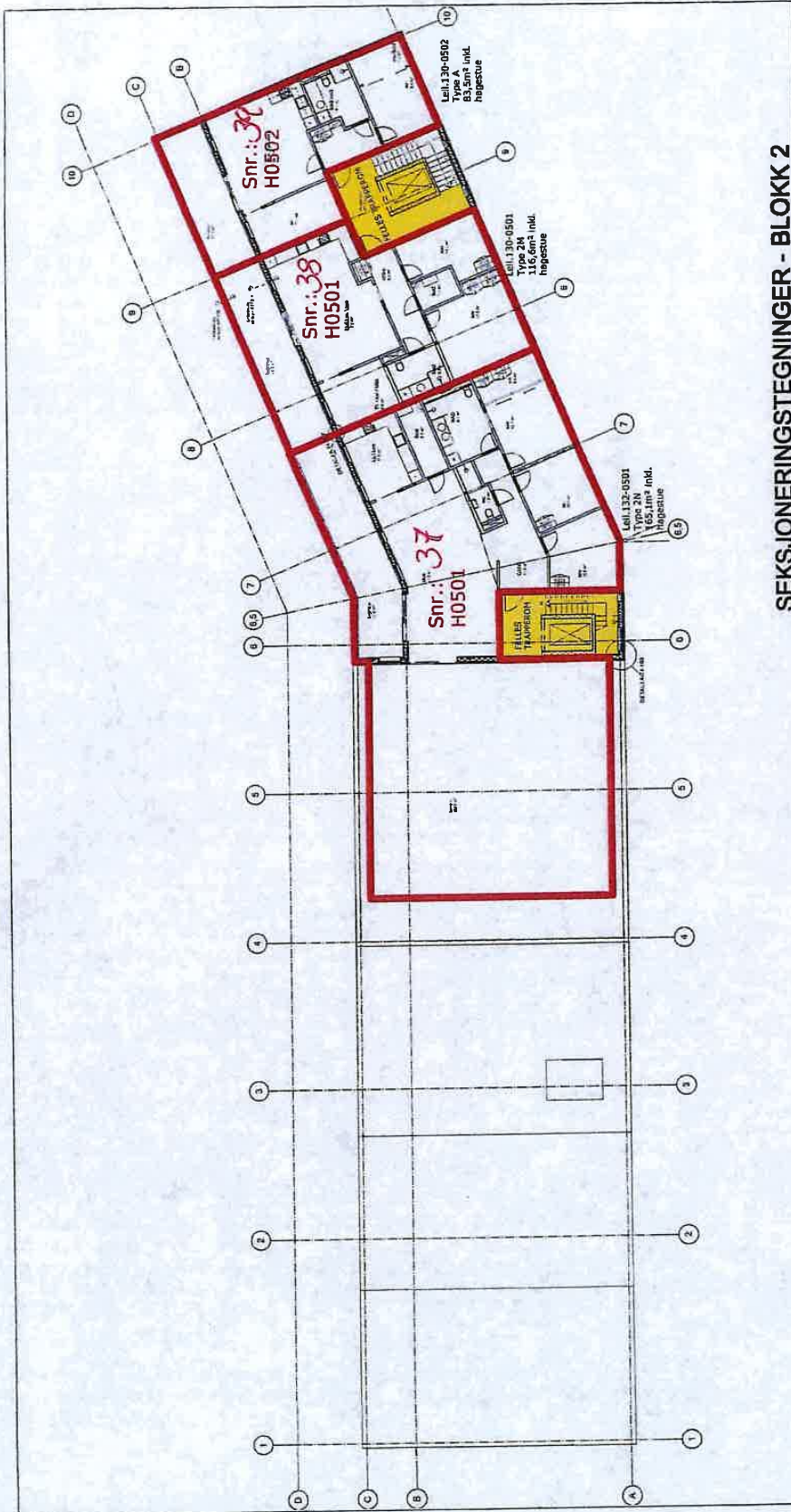
LINK ARKITEKTUR
 Koltsegalle 10
 4014 Stavanger
 Telefon: +47 51 60 16 70
 E-post: stavanger@linkarkitektur.no

SEKSJONERING
 4 etg

GNR 43 BNR 343
 Tegnr. **A.BLOKK 2** Indeks **B**

SANDVEDPARKEN TERRASSE
 Mål: Dato: 08.05.12 Tegnr. alb. Kontr.: JA Godkj.: Ansv.: HS Rev. dato:





Print: 10.05.2011 Børnøysveien/Byggetegning/02/01/14_Seksjoner_Blokk 2

SEKSJONERINGSSTEGNINGER - BLOKK 2

Grunnleggstegning / Indeksk:

LINK ARKITEKTUR Kiltøyenveien 10
4014 Stovungen E-post: stovungen@linkarkitektur.no

Telefon: +47 51 60 16 70

E-post: stovungen@linkarkitektur.no

SEKSJONERING

5 etg

9/9
GNR 43 BNR 343
Tegn.nr

SANDVEDPARKEN TERRASSE A.BLOKK 2

MÅL: Date: 02.05.12 Tegn_sjeb Kontr: JA Godt: Arev: HS Rev. dato:





Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
948 918121
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 756772 Tinglyst: 20.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING OM EKSKLUSIVE BRUKSRETTIGHETER PÅ GNR. 43 BNR. 342 I SANDNES KOMMUNE

Undertegnede, som innehar generalfullmakt fra registrert hjemmelshaver til eiendommen gnr. 43 bnr. 342 i Sandnes kommune ("Eiendommen"), erklærer herved at følgende eierseksjoner skal ha eksklusiv bruksrett til 1 stk. parkeringsplass hver på Eiendommen:

- Gnr. 43 bnr. 343 snr. 1 til snr. 39

Videre erklæres at følgende eierseksjoner skal ha eksklusiv bruksrett til ytterligere 1 stk parkeringsplass på Eiendommen:

- Gnr. 43 bnr. 343 snr. 38, 39, 26, 32, 37 og 18. Disse seksjoner har sålede eksklusiv bruksrett til totalt 2 stk parkeringsplasser hver på Eiendommen.

Til slutt erklæres at følgende eierseksjoner skal ha eksklusiv bruksrett til 1 stk. bod oppført på Eiendommen:

- Gnr. 43 bnr. 343 snr. 1 til 39

Med bruksretten følger også plikt til å delta i vedlikehold av Eiendommen.

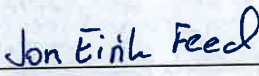
Den nærmere beliggenhet/plassering av de overnevnte bruksrettigheter på Eiendommen følger av plantegning vedlagt som vedlegg 1.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 43 bnr. 343 i Sandnes kommune.

Sandnes, 19. august 2015

Sandvedparken Terrasse AS, org nr: 988060747


Ketil Petterson


Jon Eirik Feed

Vedlegg: Bekreftet generalfullmakt fra hjemmelshaver Odin Eiendom AS



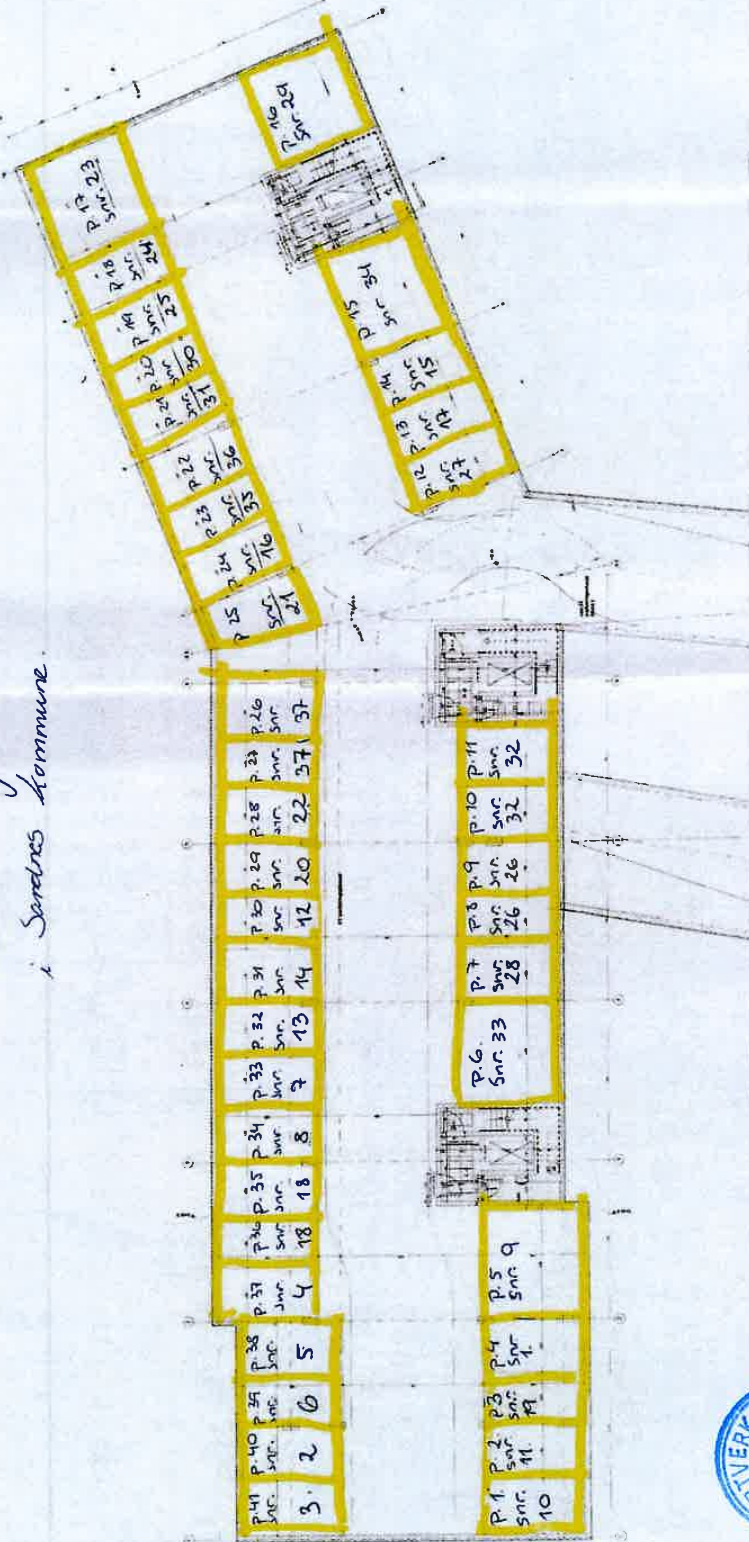
Rett kopi bekrefte



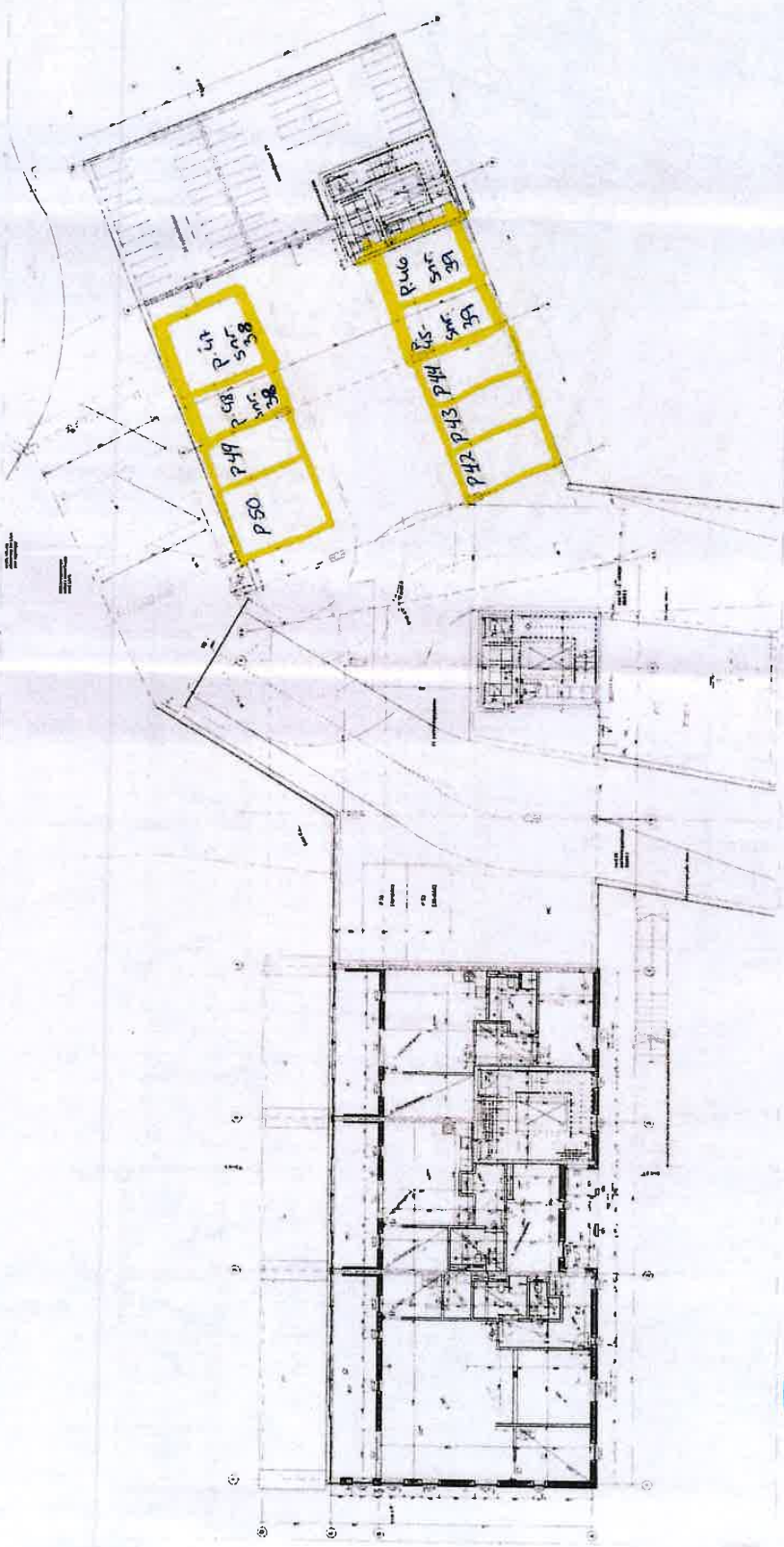
Vedlegg 1

Alle oppgitte seksjonsr. gjelder
eiendommen gr. 43 bnr. 343
i Sandnes kommune.

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



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



Generalfullmakt

Elendom

Gårdnr. 43	Bruksnr. 342	Festnr.	Seksjonsnr.	Kommune Sandnes
---------------	-----------------	---------	-------------	--------------------

Fullmaktsgiver

Navn/Firma Odin Eiendom AS	Fødselsnr./Organisasjonsnr. 915919677
-------------------------------	--

Fullmektig

Navn/Firma SandvedparkenTerrasse AS	Fødselsnr./Organisasjonsnr. 988060747
Adresse Petroleumsveien 8	Postnr. 4033
	Poststed Stavanger

Fullmakt

Undertegnede fullmaktsgiver gir som hjemmelshaver til ovennevnte eiendom med dette ugjenkallelig generalfullmakt til SandvedparkenTerrasse AS til å disponere over eiendommen på enhver måte, herunder:

- tinglysing av alle dokumenter, erklæringer m.m. på eiendommen
- begjæring om deling, seksjonering
- byggemelding m.m.
- overskjøtting
- pantsattelse

samt ethvert tiltak i forbindelse med utbygging/salg av eiendommen. Fullmektigen gis dessuten fullmakt til å overskjøte eiendommen til SandvedparkenTerrasse AS (seg selv). Fullmakten gjelder også alle eventuelle senere fradelte parseller, opprettede seksjoner o.l. Fullmakten kan overdras.

Fullmakten gjelder frem til 19. november 2015 hvorefter den opphører uten varsel eller oppsigelse.

Videre gis det fullmakt til å undertegne på alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig jf. tinglysningsloven § 13, 1.ledd i.f.

Fullmakten gjelder kun forføyning over ovennevnte eiendom og SandvedparkenTerrasse AS har således ingen adgang til å forplikte hjemmelshaver personlig i henhold til nærværende fullmakt.

Kryss av dersom fullmaktsgiver er en privatperson:

Vi er ektefeller og begge skal underskrive

Jeg er ugift

Jeg er gift/registrert partner, men eiendommen tjener ikke som felles bolig for meg og min ektefelle/partner.



Underskrift

Sted og dato Stavanger 19. november 2013	
Underskrift, fullmaktsgiver – Navn med blokkbokstaver og signatur Odin Eiendom AS V/EVIND FLOOD	Underskrift, fullmektig – Navn med blokkbokstaver og signatur SandvedparkenTerrasse AS Kjetil Pettersen, Jon Erik Feid

Jeg bevitner at denne fullmakt er undertegnet i mitt nærvær og at underskrivne er over 18 år. Jeg er myndig og bosatt i Norge.

Underskrift, vitne 1 <i>[Signature]</i>	Gjenla med blokkbokstaver TARBJØRG CRØTTE, ADVOKAT
Alder []	Postnr. []
Adresse []	Poststed []
Underskrift, vitne 2	Gjenla med blokkbokstaver
Alder []	Postnr. []
Adresse []	Poststed []

SF-E017 05.2011 SignForm AS www.signform.no

Stavanger 19. august 2015
Det bekreftes at dette er en rett kopi
og at fullmakten fortsatt gjelder.
Tarbjørg Crøtte, advokat



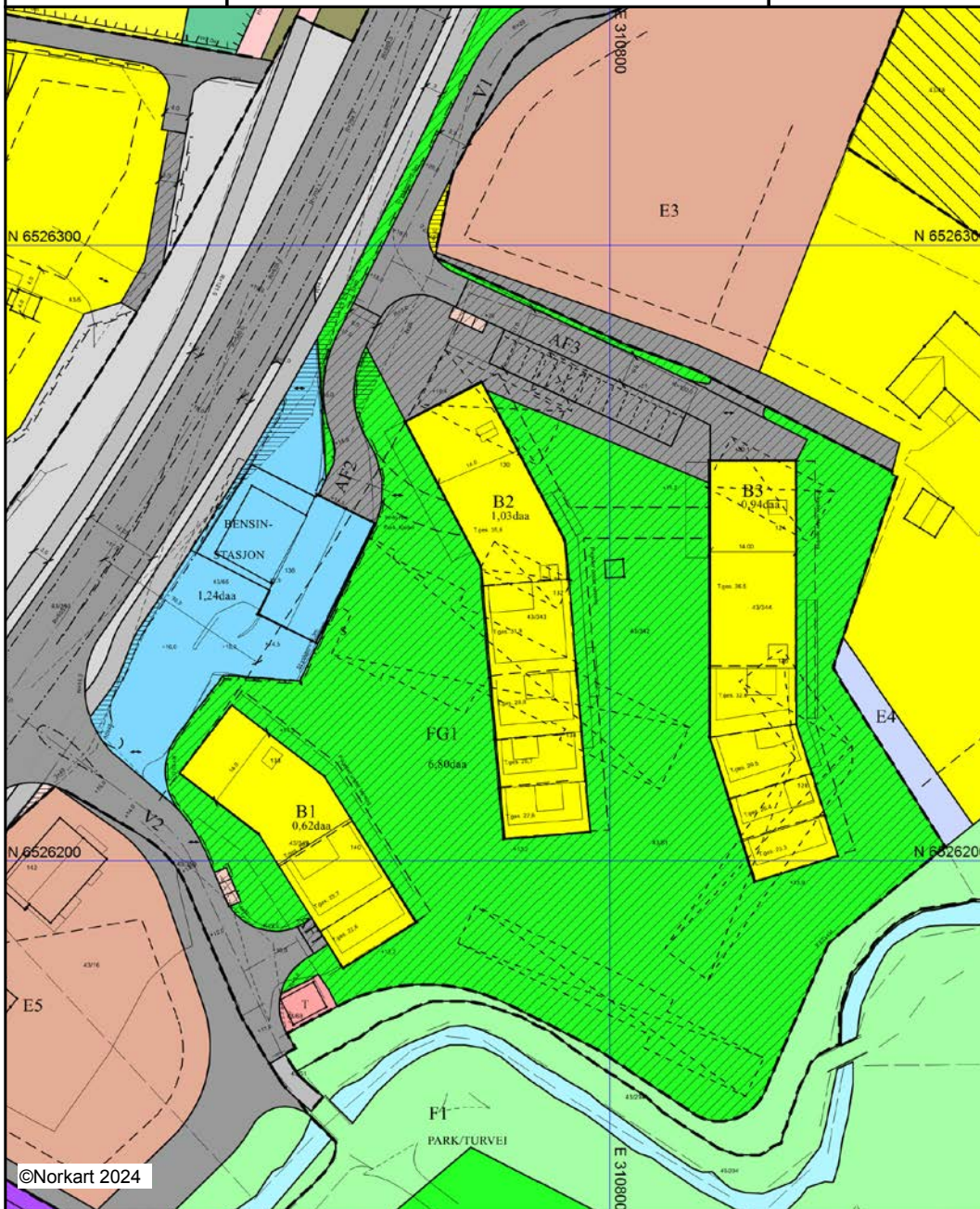
Sandnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/343/0/35
Adresse: Jærveien 130
Utskriftsdato: 24.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

VEG		<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>	
	Annet vegareal		Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Avgrensing mot annet vegareal	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i>	
	Autovern på bro		Grense for restriksjonsområde
	Vegdekkekant på bro		Grense for bevaringsområde
	Middeler/Trafikkøy	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)</i>	
	Gangfeltavgrensning		Boligbebyggelse
Eiendomsinformasjon			Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Eiendomsgrense		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Eiendomsteig		Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Abc	Gårds- og bruksnummer		Energianlegg
Bygninger			Renovasjonsanlegg
	Taksprang Bunn		Uteoppholdsareal
	Takriss		Lekeplass
	Takoverbygg kant		Annet uteoppholdsareal
	Trapp inntil bygg, kant	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Veranda		Veg
	Bygningslinje		Fortau
	Taksprang		Gang/sykkelveg
	Mønelinje		Gangveg/gangareal/gågate
Jernbanedata			Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Jernbane spormidt		Annen veggrunn - grøntareal
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)</i>			Trase for jernbane
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Frittliggende småhusbebyggelse	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)</i>	
	Blokkbebyggelse		Turdrag
	Område for forretning		Turveg
	Område for industri/lager		Friområde
	Bensinstasjon	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag</i>	
	Annet byggeområde		Friluftsområde i sjø og vassdrag
Adresser		<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i>	
Abc	Adressepunkt tekst		Faresone - Flomfare
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)</i>			Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Offentlige trafikkområder		Sikringsone - Frisikt
	Kjøreveg		Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
	Gate med fortau		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Annen veggrunn		Båndlegging for regulering etter PBL
	Gang-/sykkelveg	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Gangveg		Sikringsonegrense
	Parkeringsplass		Angitthensyngrense
	Jernbane		Båndlegginggrense nærværende
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)</i>		<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Friområder		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Park		Planens begrensning
	Anlegg for lek		Faresonegrense
	Friområde i sjø og vassdrag		Formålsgrense
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i>			Regulert tomtegrense
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		Eiendomsgrense som skal oppheves
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)</i>			Byggegrense
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn		Planlagt bebyggelse
	Frisiktsone ved veg		Bebyggelse som inngår i planen
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Bebyggelse som forutsettes fjernet
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)</i>			Regulert senterlinje
	Fellesområder		Frisiktslinje
	Felles avkjørsel		Regulert kantkjørebane
	Felles gangareal		Regulert parkeringsfelt
	Felles parkeringsplass		Regulert fotgjengerfelt
	Felles lekeareal for barn		Regulert støyskjerm
	Felles gårds plass		Regulert støttemur
	Felles grøntanlegg		Målelinje/Avstandslinje
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Vegstegning / fysisk spere
			Avkjørsel



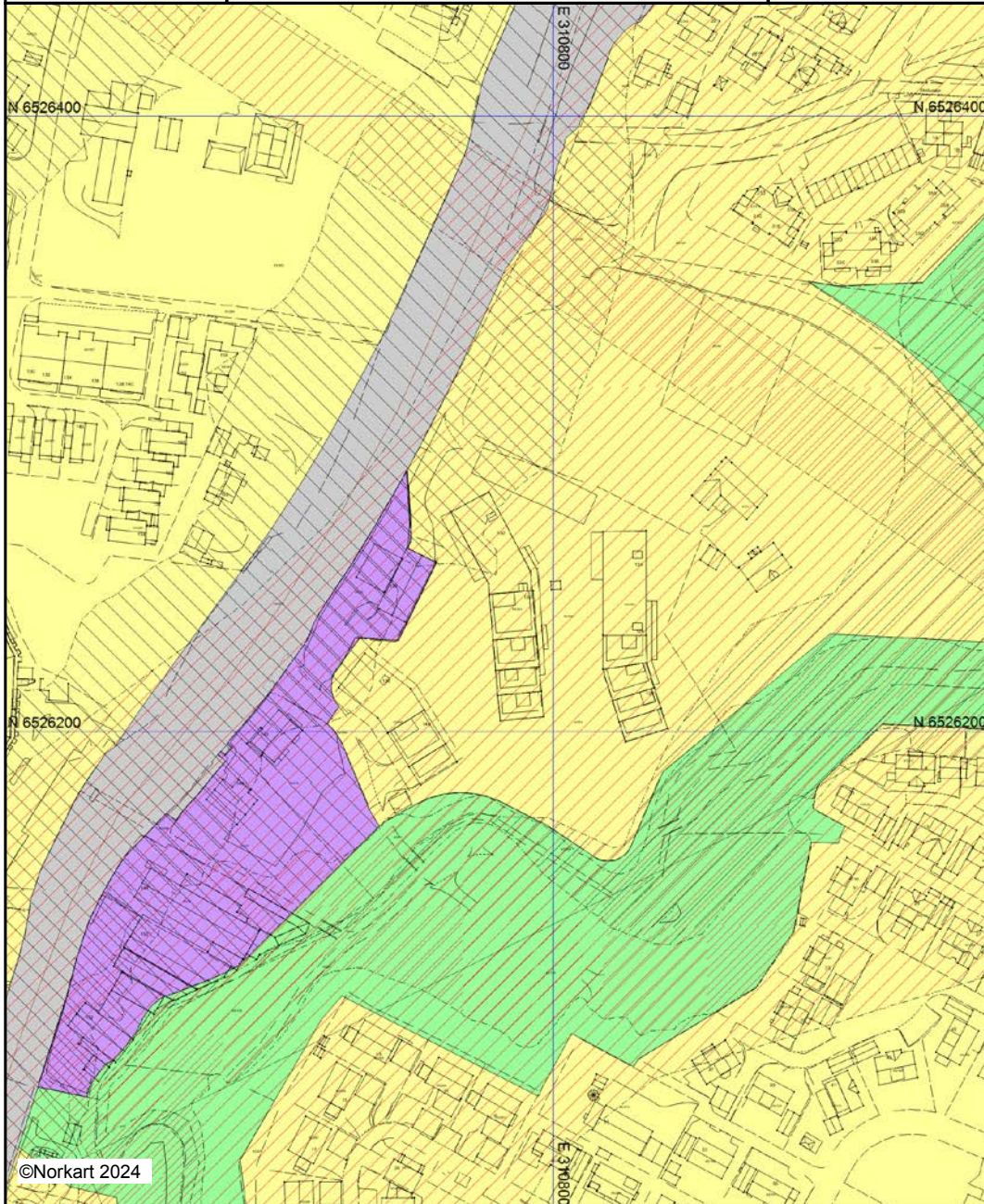
Sandnes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/343/0/35
Adresse: Jærveien 130
Utskriftsdato: 24.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32





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

Tegnforklaring



VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Vegdekkkant på bro
-  Vegdekkkant i tunnel
-  Midtdeler/Trafikkøy
-  Autovern
-  Gangfeltavgrensning
-  Vegbom

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)

-  Grønnstruktur - nåværende

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje
-  Vegg frittstående






Jernbanedata

-  Jernbane spomidt








Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Sikringsone - Andre sikringsoner
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Gjennomføringsone - Omforming

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Jernbane - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende

Adresser

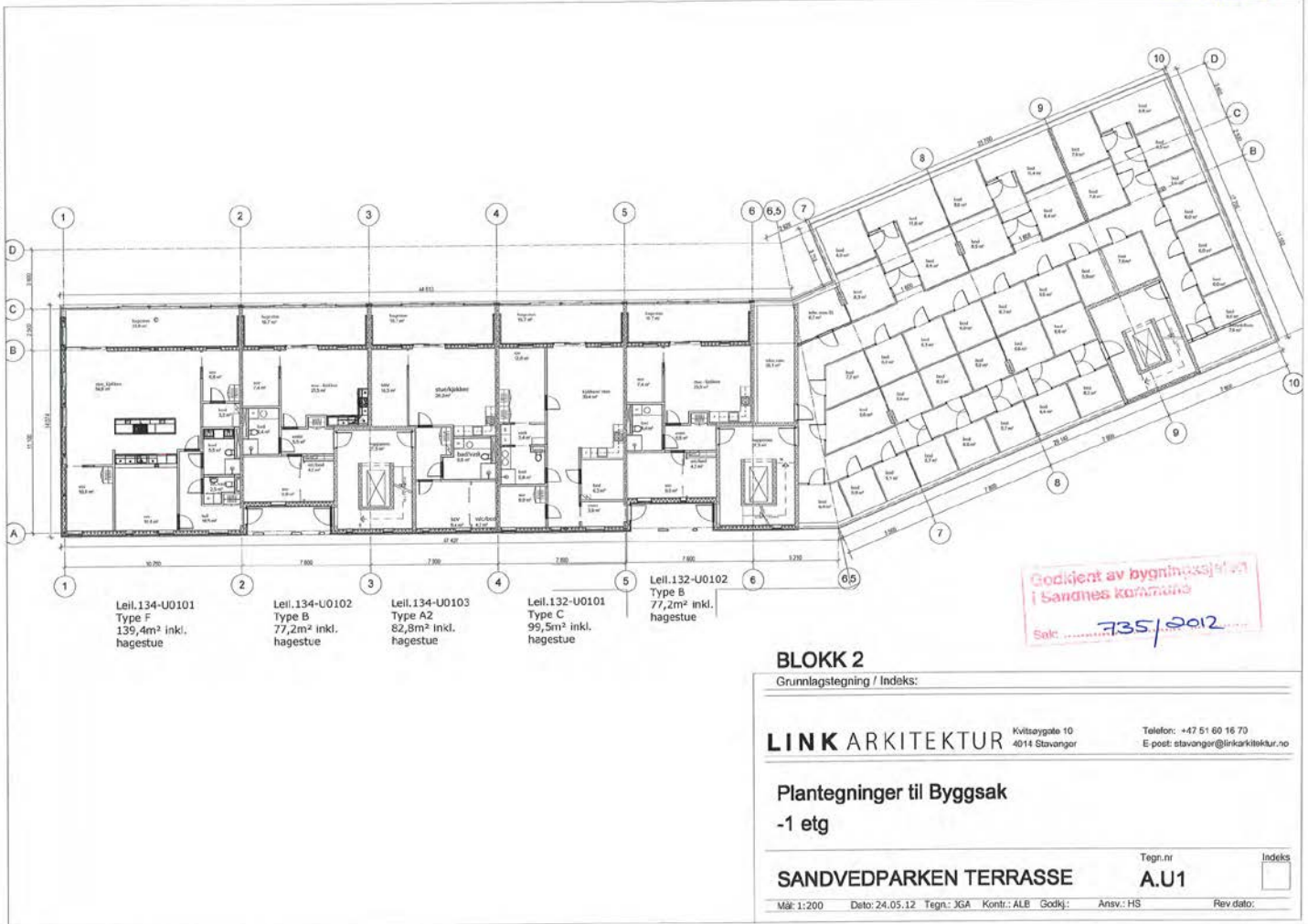
- Abc Adresspunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel

200908604-35

Prosjekt: 24.05.2012/arkitekt/byggesak/0904/03_Sandvedparken_Terrasse_Blokk 2



Leil.134-U0101
Type F
139,4m² inkl.
hagestue

Leil.134-U0102
Type B
77,2m² inkl.
hagestue

Leil.134-U0103
Type A2
82,8m² inkl.
hagestue

Leil.132-U0101
Type C
99,5m² inkl.
hagestue

Leil.132-U0102
Type B
77,2m² inkl.
hagestue

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 735/2012

BLOKK 2

Grunnlagstegning / Indeks:

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

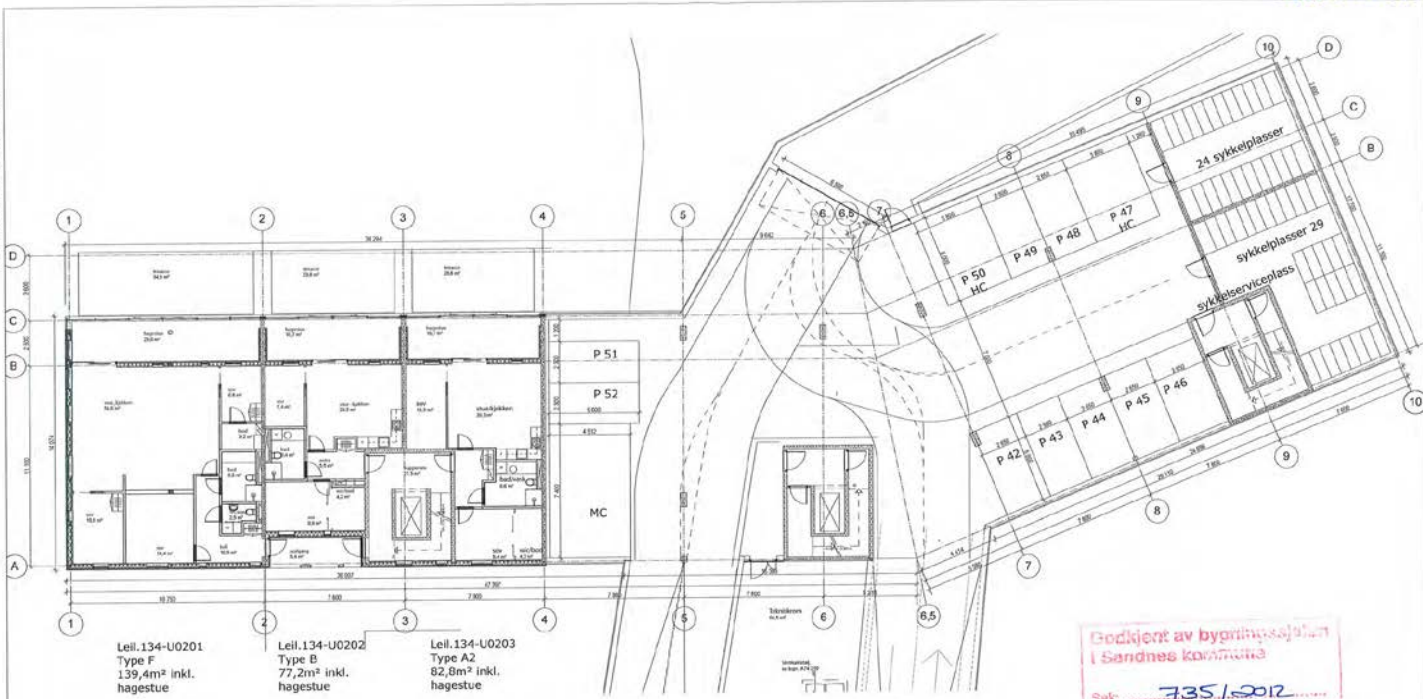
Plantegninger til Byggsak
-1 etg

SANDVEDPARKEN TERRASSE Tegn.nr **A.U1** Indeks

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

200908604-35

Prosjekt 24.05.2012\arkitekt\byggsak\000043_Sandvedparken_Blokk 2



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 735/2012

BLOKK 2

Grunnlagstegning / Indeks:

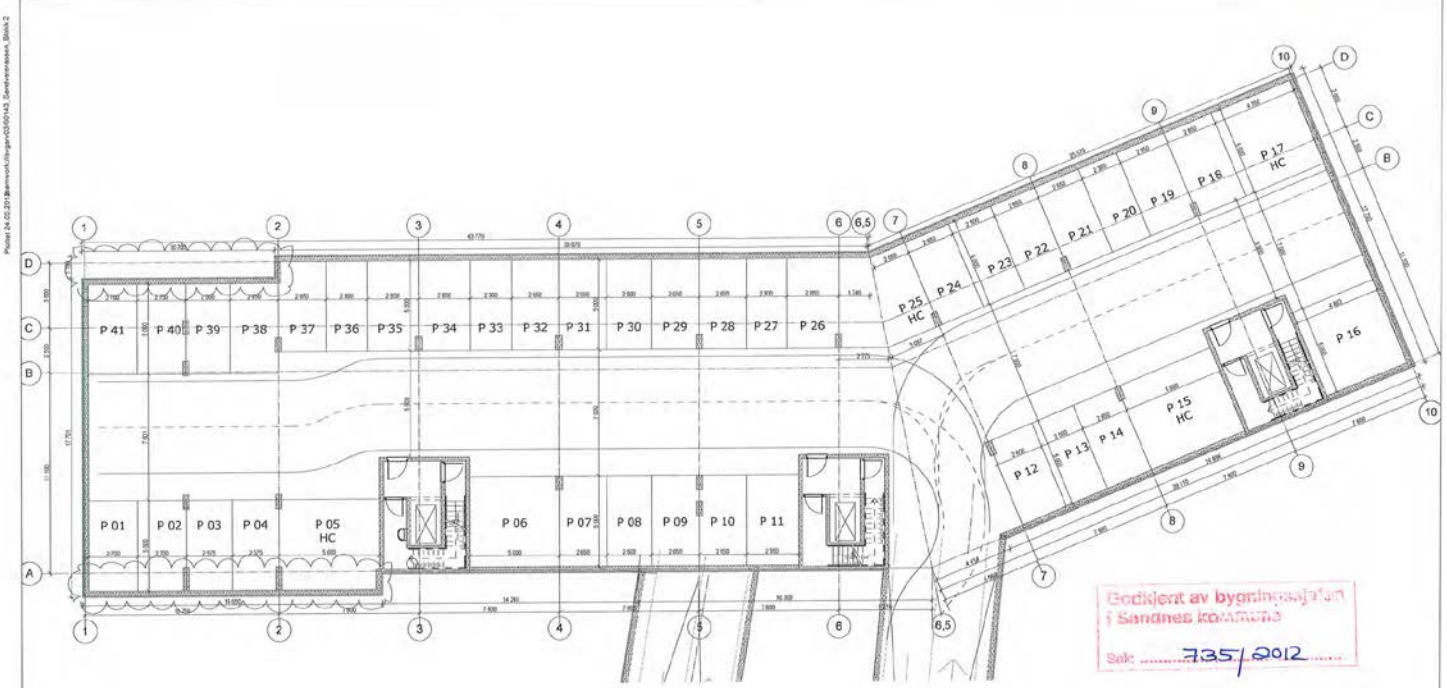
LINK ARKITEKTUR Kviteseigvege 10 Telefon: +47 51 60 16 70
4014 Stavanger E-post: stavanger@linkarkitektur.no

Plantegninger til Byggsak
-2 etg

SANDVEDPARKEN TERRASSE Tegn.nr. **A.U2** Indeks

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

200908604-35



Godkjert av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 735/2012

BLOKK 2 Kjellervegger mot terreng justert (Se revisjonssky)

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Kviteseigvege 10 Telefon: +47 51 60 16 70
4014 Stavanger E-post: stavanger@linkarkitektur.no

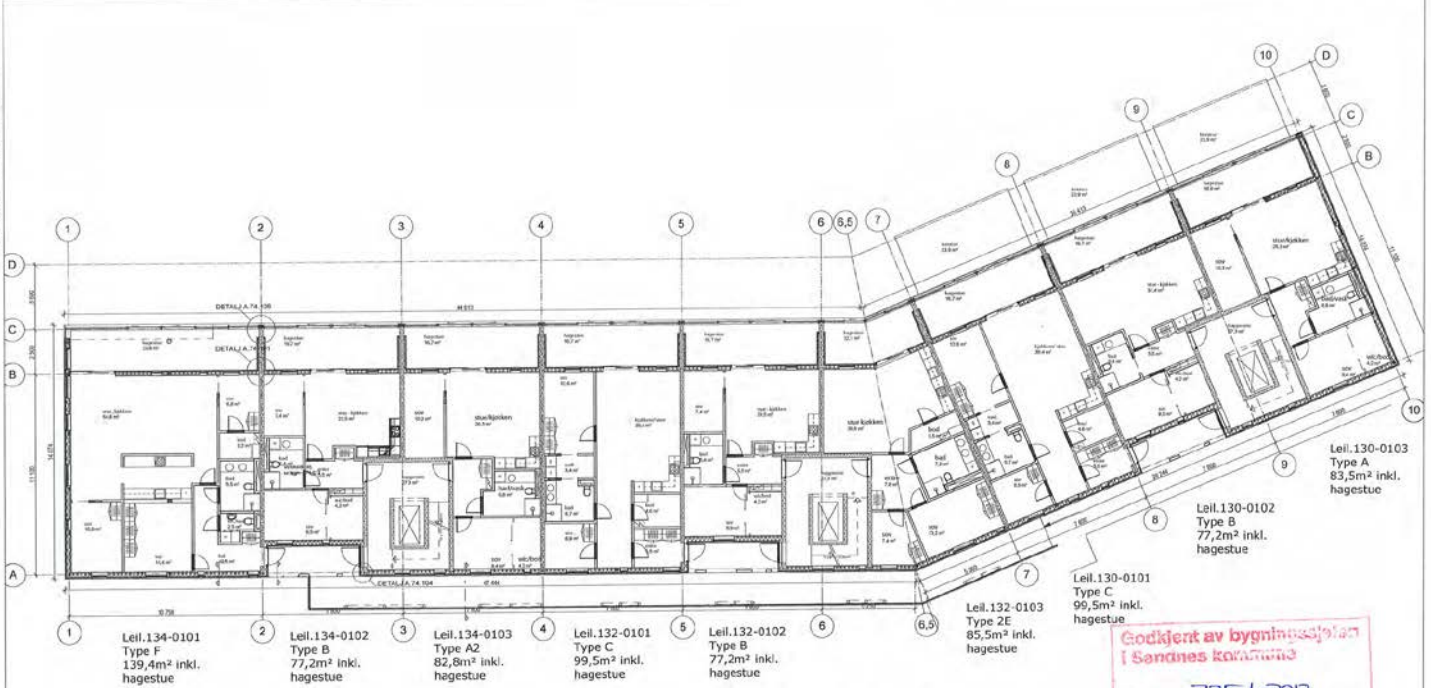
Plantegninger til Byggsak
-3 etg

SANDVEDPARKEN TERRASSE Tegn.nr. **A.U3** Indeks:

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

200908604-35

Prosjekt: 24.05.12\Byggesaker\Byggesaker\200908604-35_Barkonstruksjon_Blokk 2



Godkjert av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 735/2012

BLOKK 2

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR

Kvitvøygate 10
4014 Stavanger

Telefon: +47 51 60 16 79
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

Plantegninger til Byggsak
1 etg

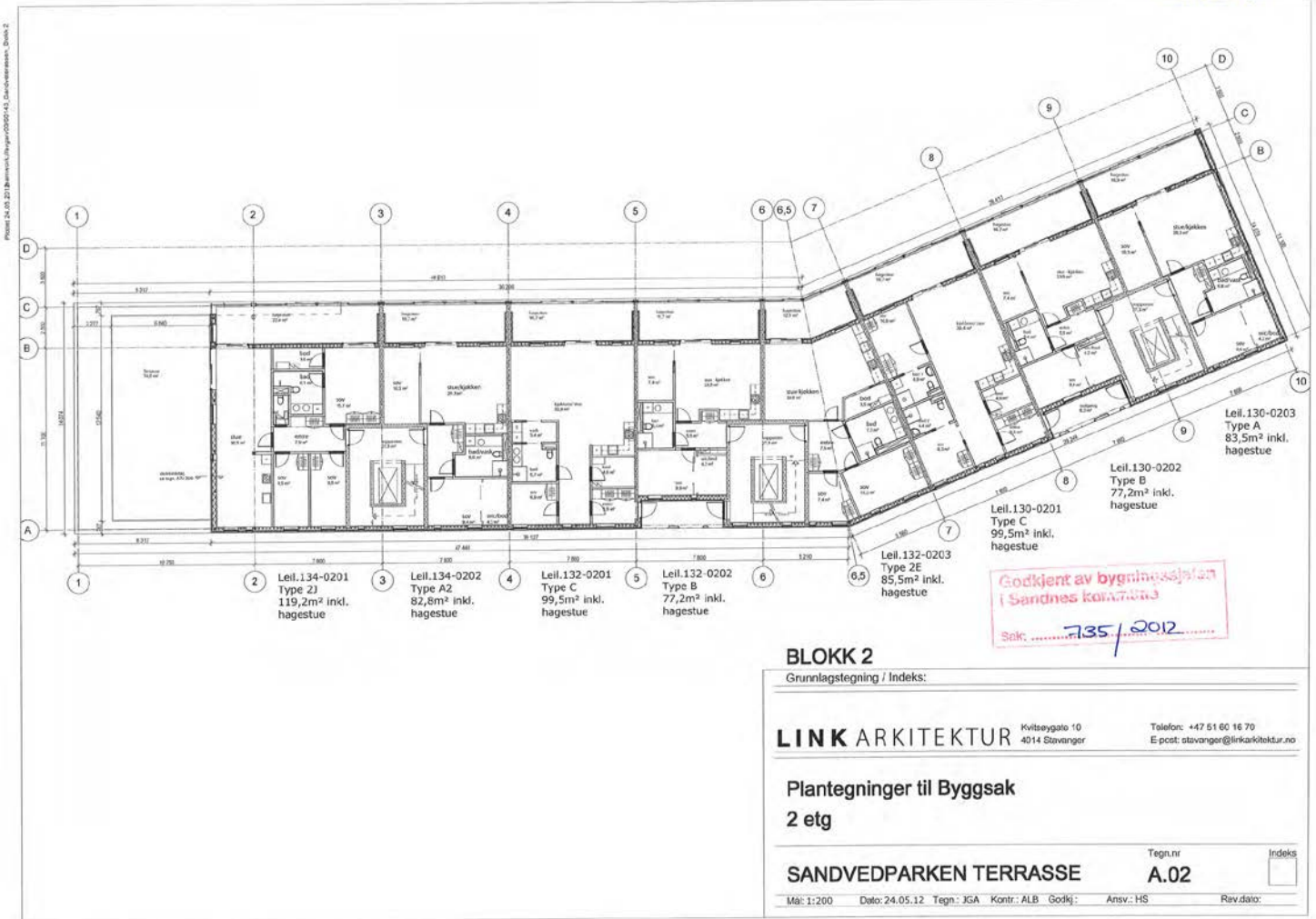
SANDVEDPARKEN TERRASSE

Tegn.nr
A.01

Indeks

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

200908604-35



BLOKK 2

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR

Kviteseygata 10
4014 Stavanger

Telefon: +47 51 60 16 70
E.post: stavanger@linkarkitektur.no

Plantegninger til Byggsak
2 etg

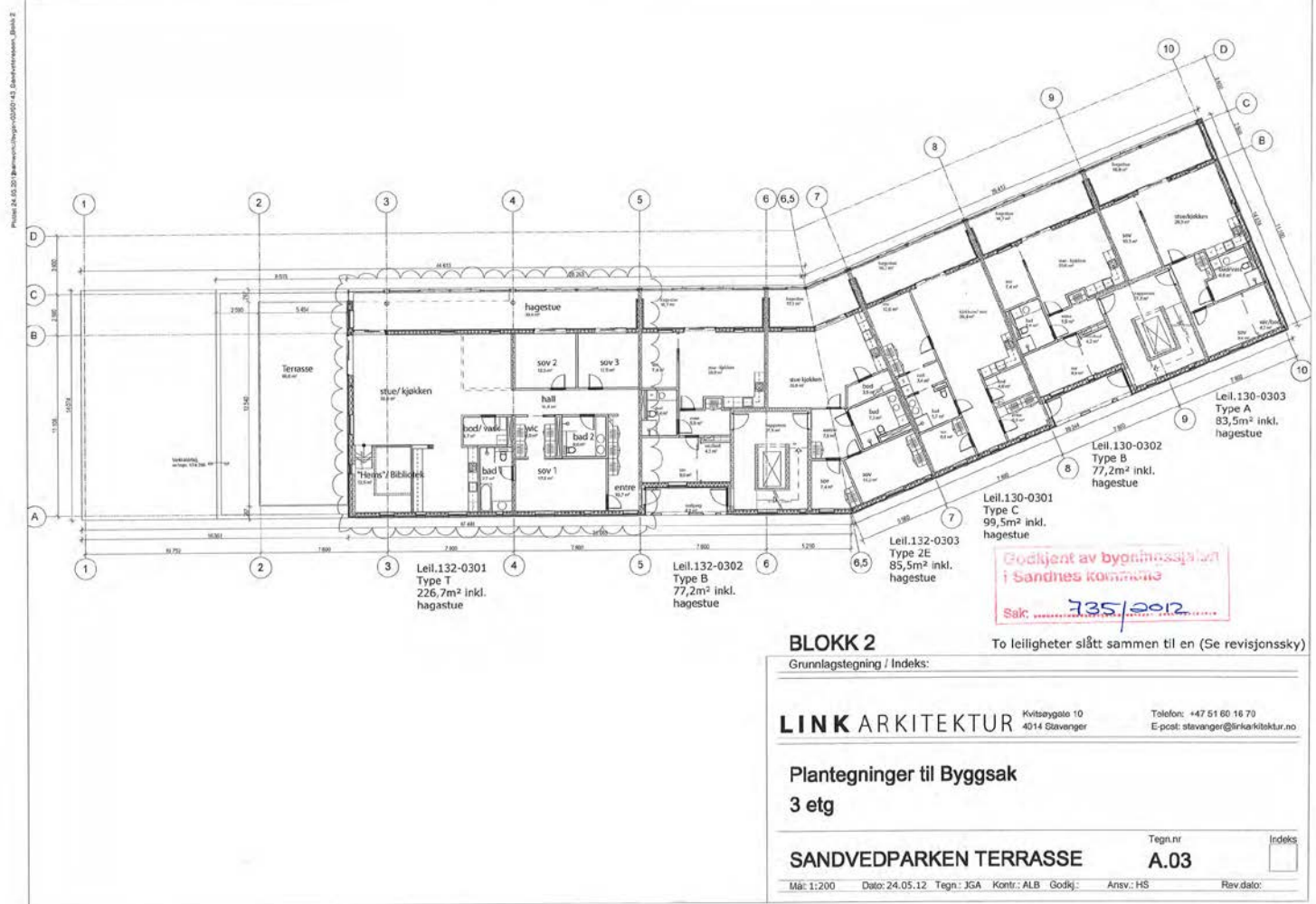
SANDVEDPARKEN TERRASSE

Tegn.nr
A.02

Indeks

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

200908604-35



BLOKK 2 To leiligheter slått sammen til en (Se revisjonssky)

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Kviteseigle 10 Telefon: +47 51 60 16 70
 4014 Stavanger E-post: stavanger@linkarkitektur.no

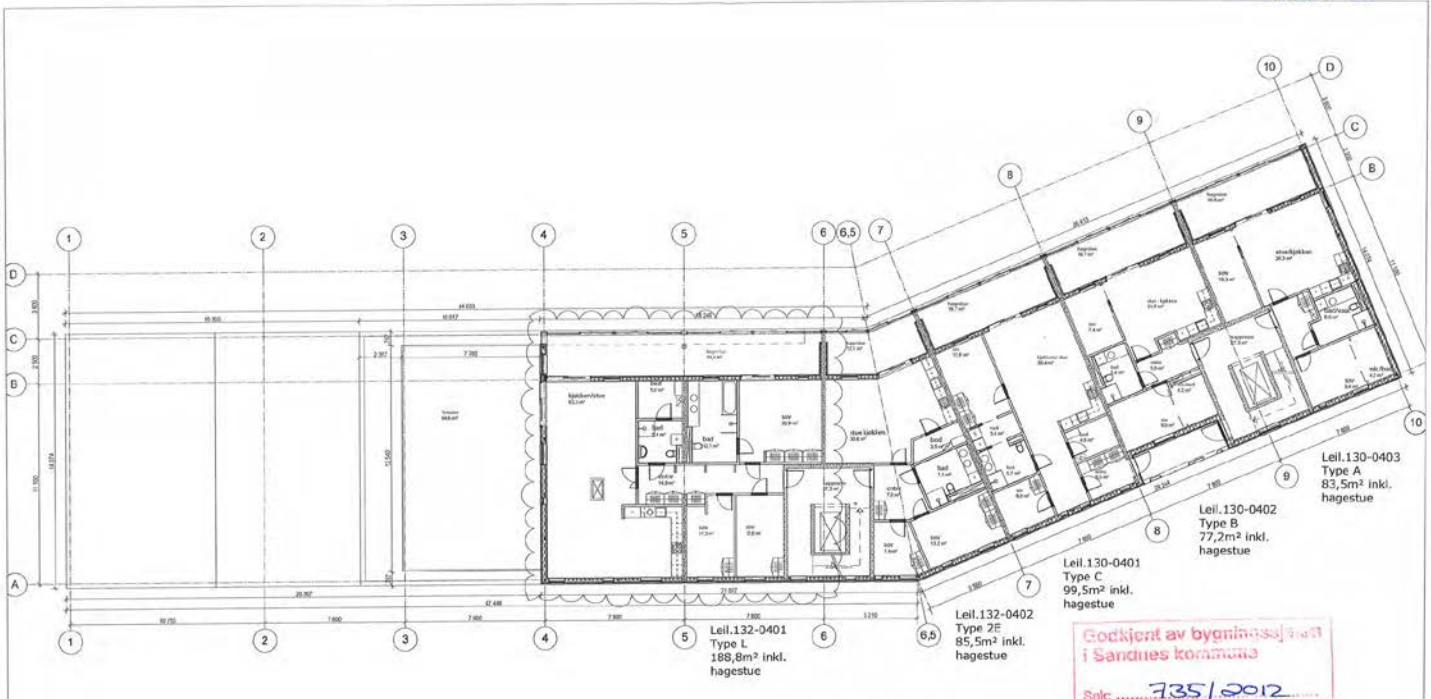
Plantegninger til Byggsak
3 etg

SANDVEDPARKEN TERRASSE Tegn.nr **A.03** Indeks

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

200908604-35

Prosjekt: 24.05.2012 Sandvedparken Terrasse - Blokk 2



BLOKK 2

To leiligheter slått sammen til en (Se revisjonssky)

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Kvitløysgate 10 Telefon: +47 51 60 16 70
 4014 Stavanger E-post: stavanger@linkarkitektur.no

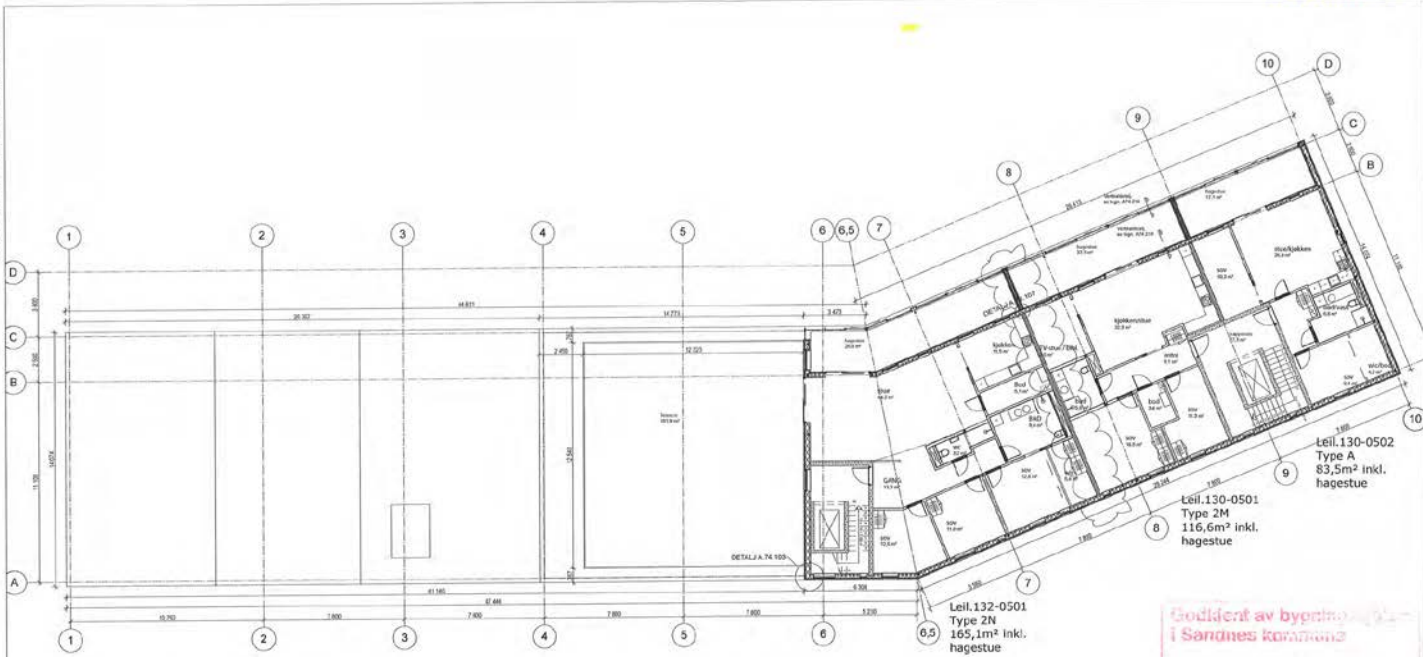
Plantegninger til Byggsak
4 etg

SANDVEDPARKEN TERRASSE Tegnr. **A.04** Indeks

Målt: 1:200 Dato: 24.05.12 Tegner: JGA Kontr.: ALB Godkj.: Ansv.: HS Rev.dato:

200908604-35

Plan nr. 24.05.12/Byggesak/Byggesak/0509/05_Sandvedparken_Blokk 2



Godkjert av byggesak i Sandnes kommune
 Sak: 735/2012

BLOKK 2 Leilighetsskille justert (Se revisjonssky)

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR Kviteseygate 10 4014 Stavanger Telefon: +47 51 60 16 70 E-post: stavanger@linkarkitektur.no

Plantegninger til Byggsak
5 etg

SANDVEDPARKEN TERRASSE Tegn.nr **A.05** Indeks

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Jærveien 130
4321 SANDNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas LeTelefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre